

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Годишен финансов отчет

**ЕЛАНА Агрокредит АД**

31 декември 2023 г.



# Съдържание

## Страница

Годишен доклад за дейността	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД ПРЕЗ 2023 Г.**  
*на основание чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар*

**1. Систематизирана информация за „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и основни партньори**

**1.1. Информация за „ЕЛАНА Агрокредит“ АД**

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД (наричано по-долу за краткост „Дружеството“) е създадено с Решение № 1/07.06.2007 г. на Софийски градски съд. Фирмено отделение вписва Дружеството в регистъра за търговски дружества под № 120278, том 1654, стр. 131 по фирмено дело 8790/2007 г., ЕИК 175308436 и с предмет на дейност: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, оценка, придобиване, управление и продажба на участия в други дружества, както и извършване на други търговски сделки и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, п.к. 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Адресът за кореспонденция е: гр. София, п.к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12.

Първоначално наименованието на Дружеството е „ЕЛАНА Прайвит Екуити“ АД, но на Общото събрание на акционерите от 19.10.2012 г. същото е променено на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД. На същото събрание е взето и решение за промяна на предмета на дейност на Дружеството, а именно: „Предоставяне на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и на собствен риск, финансов лизинг, както и всяка друга подобна дейност незабранена със закон.“

На проведено Общо събрание на акционерите на 23.02.2015 г. във връзка с изисквания на Българска народна банка (БНБ) за пререгистрацията на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД като финансова институция са приети изменения в предмета на дейност на Дружеството, както следва: „Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг.“

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2023 г. Съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва:

- Гергана Венчова Костадинова (изпълнителен директор);
- Владимир Борисов Велев (председател);
- адв. Петър Стоянов Божков (заместник-председател).

С решение на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД от 16.05.2016 г. за прокурист на Дружеството е назначен Георги Стоянов Георгиев.

Дружеството извършва дейността си съобразно правилата на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ), Закона за счетоводството (ЗСч), Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) и други нормативни актове, действащи на територията на Република България.

Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). С решение № 829 – ПД на КФН от 17.11.2013 г. то придобива статут на публично дружество.

Към края на 2023 г. Дружеството е с регистриран капитал от 36 629 925 лв., разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. всяка.

На 24.11.2023 г. Съветът на директорите прие решение за увеличаването на капитала на до 54 944 887 лв., чрез издаване на до 18 314 962 нови обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.10 лева.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 10 000 000 броя нови акции, в който случай увеличението ще бъде само със стойността на записаните нови акции.

Със свое решение от 21.12.2023 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД.

Дружеството няма клонове в страната или в чужбина.

## **1.2. Основни партньори на Дружеството**

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- **„Агромениджмънт“ ООД**

С решение на Общото събрание на акционерите от 22.03.2013 г. е одобрено сключване на договор с „Агромениджмънт“ ООД – дружество, което е отговорно за управление на инвестициите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и управлява мрежата от регионални представители.

На извънредното Общо събрание на акционерите от 14.01.2014 г. е взето решение за овластяване Съвета на директорите да подпише Допълнително споразумение към Договора с „Агромениджмънт“ ООД. Извършената с горепосоченото споразумение промяна засяга възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД по договора, като същото започва да се формира освен от твърда компонента (размер на инвестирани средства) и от резултата (доходността) при осъществяване дейността на Дружеството. Първоначално фиксираното възнаграждение се намалява наполовина, като, от друга страна, е въведена променлива компонента на база на постигнатата доходност за акционерите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД. Договорът с „Агромениджмънт“ ООД е анексиран с Допълнителни споразумения от 11.07.2016 г. и 10.07.2017 г. на основание получено овластяване от Общото събрание на акционерите от 30.06.2016 г. и след съгласуване с институционалните инвеститори, не подкрепили предложението на Съвета на директорите.

- **Одитор**

Редовното годишно Общото събрание на акционерите, проведено на 30.05.2023 г., избра за одитор на Дружеството за 2023 г. одиторското дружество „РСМ БГ“ ООД, регистрирано под номер 173.

- **Инвестиционен посредник**

Инвестиционен посредник на Дружеството по време на проведените до момента три публични увеличения на капитала, както и по сделките за обратно изкупуване на акции и при емитиране на двете емисии корпоративни облигации е „ЕЛАНА Трейдинг“ АД.

- **Европейска банка за възстановяване и развитие**

На 17.04.2014 г. Дружеството сключи Договор за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“ (ЕБВР), по силата на който получи финансиране в размер до 5 000 000 евро в два транша – „А“ и „Б“. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша („А“ и „Б“), а през 2017 и 2018 г. същите са изплатени изцяло с парични средства, генерирани от дейността на Дружеството.

На 18.09.2016 г. бе сключен Анекс към Договор за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР, по силата на който на Дружеството бе отпуснато допълнително финансиране в размер на до 5 000 000 евро в два транша – „С1“ и „С2“, като всеки е по 2 500 000 евро. Договорената лихва по полученото ново финансиране е в размер на 3-месечен EURIBOR плюс надбавка 2.75 %. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като балансовата стойност на задълженията по заема към 31.12.2023 г. е в размер на 1 201 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задължението по главница 615 хил. евро.

На 31.05.2023 г. Дружеството сключи още един Договор за кредит с ЕБВР на до 10 000 000 евро (два нови транша („А“ и „Б“) по 5 000 000 евро всеки). Кредитът е за срок от 5 г. Лихвата по Транш „А“ е в размер на 3.25 % + 3М EURIBOR, а размерът на лихвата за Транш „Б“ ще бъде допълнително договорена между страните към датата на усвояването му. Договорът с ЕБВР е обезпечен със залог на вземания по лизингови договори, сключени от Дружеството. За сключването и на двата договора (за кредит и за залог на вземания), Съветът на директорите беше изрично овластен на проведеното на 30.05.2023 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите. Към края на отчетния период Дружеството е изцяло усвоило Транш „А“ в размер на 5 000 000 евро.

- **„Банка ДСК“ АД**

На 02.09.2019 г. Дружеството сключи с „Експресбанк“ АД (осъществено вливане на 01.05.2020 г. в „Банка ДСК“ АД) Договор за кредит за финансиране на инвестиции. Част от кредита в размер до 15 000 000 лв. служи за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството, а другата част от кредита в размер до 5 000 000 лв. за усвоявания под формата на револвиращ оборотен кредит (Овърдрафт). Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв., като лихвеният процент по кредита за инвестиционните разходи е в размер на референтния лихвен процент (РЛП) на банката, представляващ 1М EURIBOR, увеличен с надбавка от 2.25 %, а за Овърдрафта е в размер на – РЛП, увеличен с 1.80 % . При сключването на договора за кредит РЛП е в размер на 0 %. От м. 07.2022 г. и към 31.12.2023 г. РЛП е с променлива положителна стойност. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило 8 997 хил. лв. от кредита, като балансовата стойност на задължението по заема е 5 140 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за дългосрочната част на заема е 1 832 хил. лв. и 3 337 хил. лв. от Овърдрафта.

- **„Обединена българска банка“ АД**

На 02.10.2023 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД в размер на до 6 500 000 евро. Крайният срок за издължаване на кредита е 15.07.2030 г. До изтичане на гратисния период по главницата (14.10.2024 г.) Дружеството заплаща фиксиран лихвен процент в размер на 6.5 %, а след изтичане на гратисния период по главницата и до издължаване на кредитното задължение ще заплаща плаващ лихвен процент в размер на 3М EURIBOR + 3%, но не по-малко от 3%. Въз основа на сключен договор за лихвен суап, се гарантира, че лихвеният процент по кредита и след изтичане на гратисния период няма да надвишава прага от 6.5 %. По договора за суап, Дружеството плаща фиксиран лихвен процент от 3.495% и получава променлив лихвен процент 3М EURIBOR, като разплащанията са на нетна база. Падежът по договора за лихвен суап съвпада с падежа на кредита – 15.07.2030 г. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило сумата от 5 000 хил. евро, като балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 9 708 хил. лв.

## **2. Инвестиционни цели и ограничения**

### **2.1. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е „Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг.“

## **2.2. Инвестиционни ограничения**

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира единствено покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг. От началото на м. 09.2015 г. Дружеството отпуска кредити за оборотни средства на свои клиенти – лизингополучатели по договори за лизинг с обезпечение – земеделските земи, предмет на лизинга, на базата на предварително и индивидуално определени кредитни лимити.

## **2.3. Критерии за финансиране на покупка на обработваеми земеделски земи**

- **Цена на придобиване**

Цената на придобиване е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

- **Качество на земеделската земя**

Дружеството финансира предимно имоти с начин на трайно ползване „нива“ или „посевна площ“, които са най-ликвидни на пазара, но същевременно се финансират и отделни проекти за изграждане на лозя и други трайни насаждения.

От началото на м. 07.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади, като е единственото Дружество на пазара, което предлага подобен продукт.

- **Възможности за концентрация**

Концентрираната земеделска земя в едно землище е значително по-търсена от земеделските производители, което повишава размера на цената ѝ, а от там и повишава стойността на обезпечението по отпуснатото финансиране, доколкото в бизнес модела на Дружеството закупените земи имат ролята на обезпечение за отпуснатите кредити.

- **Географско разположение**

Дружеството планира финансиране на земеделска земя по договори за финансов лизинг в цялата страна. Към 31.12.2023 г. са финансирани покупките на имоти в 23 области на страната, като най-голяма концентрация на земи Дружеството има в Северна и Югоизточна България.

## **3. Ограничения относно източниците на финансиране**

Решенията за увеличаване на капитала влизат в компетентността на Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 35, ал. 5 и ал. 6 от Устава на Дружеството Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица за нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лв. чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лв. На проведеното на 30.05.2023 г. редовно

годишно Общо събрание на акционерите това овластяване беше удължено с нови 5 г., считано от вписването на промените в ТРРЮЛНЦ.

Съгласно чл. 35, ал. 7 от Устава на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, независимо от горното, дълговото финансиране във всеки един момент не може да надхвърля 2 пъти стойността на капитала, вписан в ТРРЮЛНЦ. Посочената разпоредба е приета с единодушие на състоялото се на 30.06.2014 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите и е вписана в регистъра на 09.07.2014 г. Приемането на тази разпоредба цели да гарантира нискорисковия профил на Дружеството.

На редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2017 г., беше предвидено изключение от горепосоченото ограничение на дълговото финансиране, като в чл. 35 се създаде нова ал. 8, както следва: *„Ограничението по ал. 7 не се прилага в периода от вземане на решение за увеличение на капитала на Дружеството до приключването му. В този случай е допустимо дълговото финансиране да достигне до 2.5 пъти стойността на капитала, вписан в Търговския регистър.“*

#### 4. Информация за развитието на основната дейност на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и резултатите от нея през 2023 г.

##### 4.1. Договори за финансов лизинг

През 2023 г. Дружеството е финансирало имоти на обща стойност от **52 453 259.76 лв.** по общо **238 сделки** за покупката на **3 827 имота** с обща площ от **25 581.439 дка** в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг на земеделска земя.

Общо от стартиране на дейността си през 2013 г. Дружеството е инвестирало в покупка на имоти **167 781 689.98 лв.** в **3 839 сделки**, с които са финансирани покупките на **20 240 имота** с обща площ от **147 738.709 дка**.

В таблицата по-долу са описани подробно резултатите от инвестиционната дейност на Дружеството през 2023 г.

Месец	Брой сделки	Обща площ на финансираните имоти (дка)	Средна площ на сделка (дка)	*Обща стойност на сделките (лв.)	Средна стойност на сделка (лв.)
Януари	6	352.791	58.799	816 470.40	136 078.40
Февруари	7	248.490	35.499	578 680.51	82 668.64
Март	15	592.033	39.469	1 692 551.45	112 836.76
Април	10	139.995	14.000	369 378.41	36 937.84
Май	11	141.704	12.882	329 605.00	29 964.09
Юни	22	1 307.500	59.432	2 434 484.60	110 658.39
Юли	14	804.792	57.485	1 051 138.68	75 081.33
Август	27	4 707.255	174.343	11 835 283.79	438 343.84
Септември	40	6 041.364	151.034	9 678 365.23	241 959.13
Октомври	38	7 269.702	191.308	14 530 859.32	382 391.03
Ноември	22	1 643.406	74.700	5 024 969.39	228 407.70
Декември	26	2 332.407	89.708	4 111 472.98	158 133.58
<b>Общо:</b>	<b>238</b>	<b>25 581.439</b>	<b>107.485</b>	<b>52 453 259.76</b>	<b>220 391.85</b>

\* Включено е и платеното от лизингополучателите самоучастие в размер на 20 % от стойността на сделката, като предоговорените лизинги за нов период също се отчитат като новосключени.

Дружеството финансира предимно имоти с начин на трайно ползване „нива“ или „посевна площ“, които са най-ликвидни на пазара, но същевременно се финансират и отделни проекти за изграждане на лозя и други трайни насаждения. От началото на м. 07.2015 г., „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади.

Таблицата по-долу представя закупените през 2023 г. имоти на база на двата основни параметъра за качество на земята – НТП (начин на трайно ползване) и категория.

Месец	НТП			Средна категория на финансираните имоти
	Нива	Постоянно затревена площ	Друг	
Януари	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.19
Февруари	97.54 %	0.00 %	2.46 %	5.61
Март	75.91 %	0.00 %	24.09 %	3.52
Април	78.96 %	4.33 %	16.71 %	3.56
Май	82.44 %	0.00 %	17.56 %	4.14
Юни	79.20 %	2.42 %	18.38 %	4.99
Юли	92.56 %	0.00 %	7.44 %	5.51
Август	98.31 %	0.86 %	0.84 %	4.18
Септември	87.84 %	2.78 %	9.38 %	4.76
Октомври	95.97 %	1.19 %	2.85 %	4.01
Ноември	95.59 %	0.22 %	4.20 %	4.13
Декември	94.19 %	4.37 %	1.44 %	4.74

Повечето договори са за срок от 10 до 15 години при фиксиран лихвен процент 8.5 % и погасяването става чрез анюитетни вноски.

#### 4.2. Договори за кредит за оборотни средства

От началото на м. 09.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД стартира отпускането на кредити на земеделски производители – клиенти на Дружеството. Въз основа на индивидуално определени кредитни лимити, изчислени на база стойността на земеделските земи, предмет на договорите за лизинг на съответния клиент-лизингополучател, Дружеството отпуска средства за финансиране на селскостопанската му дейност. За обезпечение на кредита служат земите, предмет на лизинга. Кредитите са краткосрочни – в рамките на съответната стопанска година.

До края на 2023 г. Дружеството е отпуснало общо 172 кредита за оборотни средства на свои клиенти за стопанската 2023/2024 г. (стартирала на 01.10.2023 г.), като общия размер на лихвоносните кредити към 31.12.2023 г. е **16 136 902.75 лв.**

Период	Кредити на клиенти за стопанската 2023/2024 г.	Обща стойност на отпуснатите кредити (лв.)
01.10.2023 г. – 31.12.2023 г.	172	16 136 902.75

#### 5. Събираемост на дължимите суми по договорите за лизинг



В резултат на сключените договори за финансов лизинг и след закупуване на съответните земеделски земи, предмет на договорите, Дружеството придобива собствеността върху финансираните имоти, като предоставя правото на ползване на земеделските производители – лизингополучатели.

Лизингополучателите придобиват собствеността върху земите, предмет на договора за лизинг, след изтичане на срока му и извършване на последното дължимо плащане на лизинговите вноски, съгласно съответния погасителен план, както и на всички други дължими плащания, съгласно договора и общите условия.

Към края на отчетния период 99.69 % (321 от общо 322) от нашите клиенти със задължения по договори за финансов лизинг през 2023 г. са погасили в пълен размер вноските си, като Дружеството е реализирало събираемост от 99.97 % от всички дължими плащания през 2023 г.

## **6. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството**

### **6.1. Общи рискове**

Общи рискове са тези, свързани с общата икономическа конюнктура и политическата обстановка в страната. Тези рискове са извън директното влияние на Дружеството, но биха могли съществено да повлияят на резултатите от неговата дейност.

- **Политически риск**

Политическият риск се свързва с неблагоприятна промяна в действащото законодателство, промяна на политическия курс на страната, в която се извършва икономическата дейност и други. България е член на НАТО от 01.04.2004 г. и на Европейския съюз от 01.01.2007 г., което е гаранция за външнополитическата стабилност на страната. Законодателната политика е насочена към хармонизиране на българското законодателство с това на Европейския съюз. Дружеството счита, че евентуална бъдеща промяна в политическото управление на страната няма да доведе до съществени изменения в дейността му, а членството в Европейския съюз е допълнителен фактор, който благоприятства успешната реализация на инвестиционната стратегия.

- **Валутен риск**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната. През 1997 г. в България е въведен Валутен борд, при което българският лев е фиксиран към германската марка, респ. към еврото. Системата на Валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Влизането в ERM II през 2020 г. и очакваното приемане на еврото е допълнителна гаранция за редуцирането на този риск.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би

имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Съветът на Директорите, както и мениджмънтът на „Агромениджмънт“ ООД следят тенденциите в движенията на лихвите и с оглед на това преценяват при заемно финансиране за дейността на Дружеството какъв вид кредит би бил най-добър за постигане на оптимален марж между цената на привлечения ресурс и лихвата, при която се отпускат кредити/лизинги от Дружеството на нашите клиенти.

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Инвеститорите трябва да вземат под внимание също, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Дружеството. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на Европейския съюз, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на Европейския съюз се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

- **Други общи рискове**

Други рискове, които са извън възможността на влияние от управлението на Дружеството, са природни бедствия, политическа нестабилност, терористични актове и войни в региона. Форсмажорни обстоятелства, които биха оказали негативно влияние върху бизнеса въобще.

Неблагоприятно влияние оказва към момента и войната в Украйна, доколкото двете воюващи страни са едни от най-големите производители на земеделска продукция не само в региона, но и в света. Продължаването на военните действия може да окаже съществено негативно действие на веригите на доставки в земеделския сектор (не само продукция, а и торове, препарати и горива за земеделието), което може да има съществено отрицателно въздействие върху отрасъла, в който оперират клиентите на Дружеството.

В конфликти като конфликта в Газа между Израел и „Хамас“, редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса. Атаките срещу кораби в Червено море прекъсват глобалните вериги за доставки и водят до прекъсване на производството в определени индустрии и забавяне на доставките.

По първоначални оценки на Ръководството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони.

Във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2023 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти между Руската Федерация и Украйна и Израел и „Хамас“.

## 6.2. Специфични рискове

Специфични рискове са тези, които са свързани с основната дейност на Дружеството и които до известна степен могат да бъдат контролирани от водената от него пазарна политика. Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, както типични за инвестирането в недвижими имоти, така и рискове, специфични за кредитната дейност на Дружеството. Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти, респ. и качеството на кредитния портфейл могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори. Конкретните специфични рискове за Дружеството са следните:

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Дружеството, които служат и като обезпечение на плащанията по договорите за финансов лизинг. Значително намаление на цените може да разколебае лизингополучателите дали да продължат да изплащат лизинговите си вноски. Доколкото Дружеството финансира покупката на земи на пазарни нива, при 20 % самоучастие от страна на лизингополучателите и като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънтът на Дружеството счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо. Успешните продажби на имотите по прекратените договори за финансов лизинг вследствие на неизпълнение показват, че до момента Дружеството умело е контролирало този риск.

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, поради неизпълнение на задълженията на лизингополучател, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден, като в последните няколко години се доминира от купувачите. Поради това Съветът на директорите на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба, в резултат на неплащане на лизингови вноски от съответен лизингополучател. Опитът на Дружеството с продажбата на подобни имоти по неизпълнени договори до момента показва, че продажбите на подобни имоти са реализирани в относително кратък срок. Отделно от това Дружеството има право, но не и задължение да продаде закупените имоти, което дава възможност за изчакване на максимално благоприятен момент за продажба.

- **Зависимост от платежоспособността на клиентите на Дружеството**

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от успешния бизнес на земеделските производители и възможността им да изпълняват навременно своите задължения по договорите за финансов лизинг. В случай че лизингополучателите изпаднат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите. Дружеството е намалило до минимум този риск, като остава собственик на имотите през цялото време на действието на договора за лизинг и ще може чрез реализация на актива да получи вложената в него инвестиция, както и цялата или по-голямата част от планираната доходност.

- **Забава при инвестиране на капитала**

Акционерният капитал ще носи толкова по-голяма доходност, колкото по-бързо бъде инвестиран и по договорите за финансов лизинг се заплащат съответните главници и лихви, както и такса за управление. За целта мениджмънтът на Дружеството ще се стреми да оптимизира паричните потоци през годините с оглед на оптималното съотношение между постъпване на средствата и тяхното инвестиране.

- **Напускане на ключови служители**

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

- **Неетично и незаконно поведение**

Дружеството може да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи. Това би се отразило отрицателно на обичайната дейност на Дружеството и неговата печалба.

- **Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти, които Дружеството кредитира**

Дружеството кредитира закупуването на имоти във всички области на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената гъвкава организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и сключване на договори за лизинг, Дружеството е свело до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

- **Цели и политика на Дружеството по управление на рисковете**

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дружеството не използва дериватни и хеджиращи инструменти.

### **Анализ на кредитния риск за Дружеството**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

<b>Финансови активи</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>		
<b>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</b>	<b>52 586</b>	<b>26 047</b>
Нетекущи вземания по лизингови договори	52 586	26 047

<b>Финансови активи (продължение)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Текущи активи</b>		
<b>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</b>	<b>24 018</b>	<b>34 725</b>
Текущи вземания по лизингови договори	7 889	6 100
Вземания по кредити	14 449	27 861
Други вземания	7	7
Пари и парични средства	1 673	757
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>312</b>	<b>1 026</b>
Дялове в КИС	312	1 026
	<b>76 916</b>	<b>61 798</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политиката на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. При оценката на очакваните кредитни загуби ръководството е оценило и възможните ефекти от пандемията от коронавирус (COVID-19) и военната инвазия на Русия в Украйна.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Загуба от обезценка не е признавана по отношение на вземанията по договори за лизинг и по договори за предоставени кредити, поради високата събираемост на вземанията и тяхната пълна обезпеченост с активите, предоставени по договорите за финансов лизинг.

Обезпеченията, държани като гаранция, представляват земеделски земи, предмет на лизинговите договори. Балансовата стойност на обезпечените вземания към 31.12.2023 г. е в размер на 74 924 хил. лв.

### **Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 дни и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди при необходимост се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31.12.2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	1 497	6 657	22 994	2 952
Търговски и други задължения	460	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	5	4	-	-
Задължения по облигационен заем	308	2 264	6 791	-
<b>Общо</b>	<b>2 270</b>	<b>8 925</b>	<b>29 785</b>	<b>2 952</b>

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	477	2 639	6 846	-
Търговски и други задължения	358	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	4	5	8	-
Задължения по облигационен заем	281	2 238	8 950	-
<b>Общо</b>	<b>1 120</b>	<b>4 882</b>	<b>15 804</b>	<b>-</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

### Анализ на лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск, свързан с колебанията в пазарните лихвени равнища, които оказват влияние върху лихвоносните финансови активи и пасиви на Дружеството. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31.12.2023 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заеми, които са с променлив лихвен процент.

С цел минимизиране на лихвения риск, през 2023г. Дружеството сключи договор за лихвен суап, чрез който да може да фиксира лихвата по един от банковите си заеми. По договорите за лихвен суап Дружеството се съгласява да обменя на определени интервали разликата между лихвените суми с фиксиран и променлив процент, изчислени спрямо договорена условна главница.

В следващата таблица е показана информация за номиналните лихвени проценти на активите и пасивите на Дружеството:

31 декември 2023 г.	Лихвен %	Лихвоносни	Безлихвени	Общо
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в каса и банка			1 673	1 673
Вземания по финансов лизинг	-	58 921	1 554	60 475
Вземания по кредити	8,5 %-10%	14 103	346	14 449
Финансови активи	10,5 %	-	312	312
Други вземания	-	-	7	7
<b>Общо активи</b>	<b>-</b>	<b>73 024</b>	<b>3 892</b>	<b>76 916</b>

	Лихвен %	Лихвоносни '000 лв.	Безлихвени '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>31 декември 2023 г.</b>				
Задължения по банкови заеми	3м EUROBOR + 2,75%	1 201	17	1 218
Задължения по банкови заеми	3м EUROBOR + 3,25%	9 496	148	9 644
Задължения по банкови заеми	6,50%*	9 708	93	9 801
Задължения по банкови заеми	1м EUROBOR + 2,25%	1 814	-	1 814
Задължения по банкови заеми	1м EUROBOR + 1,8%	3 326	-	3 326
Задължения по облигационен заем	6м EUROBOR + 3,75%	7 802	131	7 933
Задължения по лизингови договори	2.21%	9	-	9
Търговски и други задължения	-	-	460	460
<b>Общо пасиви</b>		<b>33 356</b>	<b>849</b>	<b>34 205</b>

\*Включен ефект от договор за лихвен суап

	Лихвен %	Лихвоносни '000 лв.	Безлихвени '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>31 декември 2022 г.</b>				
Парични средства в каса и банка	-	-	757	757
Вземания по финансов лизинг	8.5 % - 10 %	31 268	879	32 147
Вземания по кредити	8.5 %	27 315	546	27 861
Финансови активи	-	-	1 026	1 026
Други вземания	-	-	7	7
<b>Общо активи</b>		<b>58 583</b>	<b>3 215</b>	<b>61 798</b>

	Лихвен %	Лихвоносни '000 лв.	Безлихвени '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>31 декември 2022 г.</b>				
Задължения по банкови заеми	3м EUROBOR + 2.25 %	2 549	22	2 571
Задължения по банкови заеми	1м EUROBOR + 2.25 %	2 382	-	2 382
Задължения по банкови заеми	1м EUROBOR + 1.8 %	4 154	-	4 154
Задължения по облигационен заем	6м EUROBOR + 3.75 %	9 751	120	9 871
Задължения по лизингови договори	2.21 %	17	-	17
Търговски и други задължения	-	-	358	358
<b>Общо пасиви</b>		<b>18 853</b>	<b>500</b>	<b>19 353</b>

Всички лихвоносни финансови активи са при фиксирани лихвени проценти. Лихвоносните финансови пасиви (банкови заеми) са при променлив лихвен процент, с изключение на договора за кредит с „Обединена българска банка“ АД за периода до 14.10.2024г.

## 7. Коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството

Към 31.12.2023 г. общата сума на активите на Дружеството възлизат на 77 269 хил. лв., в т.ч.: вземания по финансов лизинг – 60 475 хил. лв.; вземания по кредити 14 449 хил. лв.; други вземания – 17 хил. лв.; стоки – 333 хил. лв.; актив с право на ползване – 9 хил. лв.; финансови активи – 312 хил. лв.; отсрочени данъчни активи – 1 хил. лв.; пари и парични еквиваленти – 1 673 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 42 965 хил. лв., в това число основен капитал 36 630 хил. лв.

Реализираните приходи от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД са в размер на 9 669 хил. лв. Общите разходи за дейността възлизат на 6 645 хил. лв., от които 1 586 хил. лв. са разходи за лихви. За 2023 г. Дружеството реализира печалба след данъци в размер на 2 722 хил. лв.

При сключване на договора за кредит с „Обединена българска банка“ АД, Дружеството сключи договор за лихвен суап с „Обединена българска банка“ АД, който е предназначен за защита от риска от промяна на бъдещи парични потоци (хеджиране на парични потоци), свързани с плащане на лихви по банковия заем. Лихвеният суап към 31.12.2023 г. е оценен по справедлива стойност. Нереализираната загуба в размер на 50 хил. лв. и съпътстващия го данък върху дохода, в размер на 5 хил. лв., са признати в друг всеобхватен доход.

През 2023 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

### **7.1. Войни в Украйна и в Газа**

В отговор на нахлуването на Русия в Украйна през месец февруари 2022 г. много държави наложиха различни санкции и експортен контрол, включително допълнителни ограничения по отношение на руския държавен дълг; разширено ембарго върху търговията, вноса и износа; санкции срещу множество лица и компании, включително големи руски финансови институции; ограничения на капиталовия пазар (секторни санкции) за ново финансиране за посочени руски компании; забрани за нови инвестиции в определени услуги. Определени санкции бяха наложени и на Беларус.

Този военен конфликт е събитие, което оказва мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът вече предизвика значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това са налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми, свързани със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени вече на Русия. Влиянието на този рисков фактор е свързано и с регистрирането на значителни бежански потоци не само към непосредствено съседните страни на Украйна, но и към България и останалата част от Европа. Не трябва и да се подценява рискът във военните действия да се стигне и до използване на ядрено оръжие, което да доведе до хуманитарна и екологична катастрофа.

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и висока несигурност за скорошното ѝ прекратяване оценката на икономически последици за световната икономика става по-мрачна. Шоковете, отприщени от войната, удрят икономиката на страните от Европейския съюз както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика отколкото се предполагаше по-рано.

В конфликти като конфликта в Газа между Израел и „Хамас“, редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса. Атаките срещу кораби в Червено море прекъсват глобалните вериги за доставки и водят до прекъсване на производството в определени индустрии и забавяне на доставките.



По първоначални оценки на Ръководството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони.

Във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2023 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти между Руската Федерация и Украйна и между Израел и „Хамас“.

Също така ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година или в бизнес модела и планове на Дружеството.

## 7.2. Въпроси по промени в климата

Неизменна част от дейността на земеделските производители е тяхното ежедневно взаимодействие с околната среда. Поради тази причина във взаимоотношенията си със своите лизингополучатели „ЕЛАНА Агрокредит“ АД преди и след отпускане на финансирането им осъществява контрол по превенция на екологичните рискове и за спазването на екологичните норми.

Дружеството осъществява годишен мониторинг на земите и прави подробен анализ на ниво земеделска земя във връзка със спазването на задължението на клиентите да поддържат имотите в добро агротехнологично състояние и използването им спрямо тяхното предназначение.

Доколкото при предоставяне на земеделската земя по договор за финансов лизинг всички права и задължения по ползването на имотите се прехвърлят върху лизингополучателите, то съществените рискове свързани с климата биха повлияли основно върху добивите на земеделска продукция, реализирани върху лизингите имоти в рамките на всяка отделна стопанска година. Наличието на спорадични ниски добиви от продукцията не биха увредели състоянието на земеделската земя и използването ѝ за в бъдеще, в резултат на което съществените рискове свързани с климата не биха оказали влияние върху стойността на обезпечението на вземанията на Дружеството.

**8. Информация съгласно Приложение № 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

**8.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

Видове приходи	2023 г. в хил. лв.	Изменение в хил. лв. спрямо 2022 г.	Изменение в % спрямо 2022 г.	Относителен дял
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	3 428	659	23.80%	35.57 %
Приходи от лихви по предоставени кредити	1 955	318	19.43 %	20.29 %
Приходи от продажба на стоки	3 507	1 003	40.06 %	36.40 %
Приходи от такси и други	746	-5	-0.67 %	7.74 %
<b>Общо</b>	<b>9 636</b>	<b>1 975</b>		<b>100.00 %</b>

**8.2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителния дял на някой от тях надхвърли 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно с лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК**

Приходите реализирани от Дружеството са изцяло 100 % на вътрешния пазар. Приходите по категории са представени в т. 8.1 по-горе. Що се отнася до разходите, то поради естеството на организация на бизнес модела на Дружеството, основната част от разходите му (извън тези заплащане на лихви по банкови заеми) се формира от заплащането на възнаграждение на „Агромениджмънт“ ООД. За 2023 г. общият размер на начисленото възнаграждение на „Агромениджмънт“ ООД за обслужване на дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД възлиза на 1 036 хил. лв. (вкл. ДДС имайки предвид, че „ЕЛАНА Агрокредит“ АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

### **8.3. Информация за съществени сделки**

На 31.05.2023 г. Дружеството сключи Договор за кредит с Европейска банка за възстановяване и развитие в размер на до 10 000 000 евро (два транша до 5 000 000 евро). Кредитът е за срок от 5 г. и лихвата по Транш А е в размер на 3.25 % + 3М EURIBOR, а размерът на лихвата за Транш Б ще бъде определен между страните при усвояването му. Договорът с Европейска банка за възстановяване и развитие е обезпечен със залог на вземания по лизинговите договори, сключени от Дружеството. Договорът за залог на вземания е сключен също на 31.05.2023 г.

На 02.10.2023 г. Дружеството сключи договор с „Обединена българска банка“ АД за банков кредит в размер на до 6 500 000 евро. Крайният срок за издължаване на кредита е 15.07.2030 г., като годишния лихвен процент върху редовната главница е, както следва:

- до изтичане на гратисния период по главницата (14.10.2024 г.) се заплаща фиксиран лихвен процент в размер на 6.5 % годишно;
- след изтичане на гратисния период по главницата и до издължаване на кредитното задължение се заплаща лихва в размер на плаващ лихвен процент в размер на 3М EURIBOR + 3.00 %. Въз основа на сключен договор за лихвен суап, се гарантира, че лихвеният процент по кредита и след изтичане на гратисния период няма да надвишава прага от 6.5 %.

Повече информация, свързана с параметрите на заемите, може да бъде открита в т. 8.8 (по-долу).

**8.4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка за въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК**

Към момента Дружеството не е сключвало сделки за финансиране на недвижими имоти или предоставяне на кредити за оборотни средства с участието на свързани лица, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите и прокуриста. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(112)	(100)
Разходи за социални осигуровки	(4)	-
Общо възнаграждение	<u>(116)</u>	<u>(100)</u>

През 2023 г. и 2022 г. членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми от Дружеството.

**8.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи, както и извършване на оценка на влиянието им върху резултата през текущата година**

На Дружеството не са известни събития и показатели с необичаен за него характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи.

**8.6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес дял, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК**

Няма такива.

**8.7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по §1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група от предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране**

За отчетния период Дружеството няма дялови участия в други дружества, нито инвестиции в страната и чужбина, извън обичайната му дейност по финансиране по покупката на недвижими имоти – земеделска земя, предмет на предварително сключени договори за финансов лизинг. Дружеството е инвестирало в дялове на договорни фондове на стойност 312 хил. лв. Стойността на наличните към 31.12.2023 г. земи, придобити от прекратяване на лизингови договори, е в размер на 333 хил. лв. Не са налице и инвестиции в дялови ценни книжа.

**8.8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от неговото дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

През 2023 г. Дружеството е заемополучател по договори за кредит/заем с Европейска банка за възстановяване и развитие, „Банка ДСК“ АД, „Обединена българска банка“ АД, а също така е издало и корпоративна емисия облигации, както следва:

- **Европейска банка за възстановяване и развитие (ЕБВР)**

В изпълнение на инвестиционни планове на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД на 17.04.2014 г. бе подписан Договор за заем с ЕБВР, като първоначално са отпуснати 2 транша („А“ и „Б“) всеки от тях на стойност от по 2.5 млн. евро. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша („А“ и „Б“), а през 2017 г. и 2018 г. същите са изплатени изцяло с пари генерирани от дейността на Дружеството.

На 18.09.2016 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Анекс към Договора за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР, по силата на който на Дружеството беше отпуснато допълнително финансиране в размер на 5 000 000 евро (Транш „С1“ и „С2“) при следните условия:

<b>Общ размер на Транш С</b>	5 000 000 евро; Разделен на траншове „С1“ и „С2“, както следва:
<b>С1</b>	2 500 000 евро;
<b>С2</b>	2 500 000 евро;
<b>Срок</b>	8 г.
<b>Лихвен процент</b>	3М EURIBOR плюс 2.75 %
<b>Начин на погасяване на заема</b>	30 тримесечни вноски с падежи: 15.01, 15.04, 15.07 и 15.10 до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1.0 %; - На 15.10 – по 9.8 %.
<b>Обезпечения</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР и Анекс от 03.10.2016 г. към Договора за особен залог на вземания от 17.04.2014 г.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като балансовата стойност на задълженията по заема към 31.12.2023 г. е в размер на 1 201 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задължението по главница 615 хил. евро (31.12.2022 г. – 1 306 хил. евро).

На 31.05.2023 г. Дружеството сключи още един Договор за кредит с ЕБВР на до 10 000 000 евро (два нови транша („А“ и „Б“) по 5 000 000 евро всеки). Кредитът е за срок от 5 г. Лихвата по Транш „А“ е в размер на 3.25 % + 3М EURIBOR, а размерът на лихвата за Транш „Б“ ще бъде допълнително договорена между страните към датата на усвояването му. Договорът с ЕБВР е обезпечен със залог на вземания по лизингови договори, сключени от Дружеството. За сключването и на двата договора (за кредит и за залог на вземания), Съветът на директорите беше изрично овластен на проведеното на 30.05.2023 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите.

<b>Общ размер на Транш А и Б</b>	10 000 000 евро Разделен на траншове „А“ и „Б“, както следва:
<b>А</b>	5 000 000 евро
<b>Б</b>	5 000 000 евро
<b>Срок</b>	5 г.
<b>Лихвен процент по Транш А</b>	3М EURIBOR плюс 3.25 %
<b>Лихвен процент по Транш Б</b>	ще бъде договорен към датата на усвояването му
<b>Начин на погасяване на заема</b>	19 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема.

<b>Обезпечения</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 31.05.2023 г.
--------------------	--

Към края на отчетния период Дружеството е изцяло усвоило Транш „А“ в размер на 5 000 000 евро, като балансовата стойност на задължението е в размер на 9 495 хил. лева.

- **„Банка ДСК“ АД**

На 02.09.2019 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Договор за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ АД със следните параметри:

<b>Размер на кредита</b>	До 15 000 000 лв., както следва: 1. Част от кредита в размер до 15 млн. лв. – за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството; 2. Част от кредита в размер до 5 млн. лв. – овърдрафт (до 03.2022 г. е револвиращ оборотен кредит). Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв.
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	До 24 месеца от подписване на договора. Съгласно Анекс от 29.10.2021 г. срокът за усвояване на овърдрафта е удължен до 31.08.2022 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	1. Кредит за инвестиционни разходи – 8 г. от датата на договора (до м. 07.2027 г.); 2. Овърдрафт – до 30.09.2027 г.
<b>Лихвен процент</b>	1. Кредит за инвестиционни разходи – в размер на РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2.25 %; 2. Овърдрафт – в размер на РЛП + 1.80 % (до 29.10.2021 г. е с надбавка от 2.20 %) РЛП до края на м. 06.2022 г. е в размер на 0 %. От м. 07.2022 г. е равен на 1M EURIBOR, който е с променлива положителна стойност.
<b>Начин на погасяване на кредита</b>	1. Инвестиционен кредит – главницата се погасява на 4 вноски ежегодно, като през януари, април и юли са в размер на 1 %, а през октомври е в размер на 11.3 % от усвоения размер на заема, респ. 13.66 % в зависимост от периода на усвояване на кредита; 2. Овърдрафт – погасяването става на 5 равни годишни погасителни вноски, дължими всяка година през м. октомври, считано от 30.10.2022 г. и последна изравнителна вноска, дължима на 30.09.2027 г.
<b>Начин на плащане на лихва</b>	Ежемесечно на 30-то число на месеца.
<b>Обезпечение</b>	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ със сключен Договор за залог на вземания от 02.09.2019 г. върху индивидуализирани, редовни вземания (изключват се такива с просрочие над 30 дни) по всички лизингови договори, финансирани със средства по договора или със собствени средства, така че общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 130 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило 8 997 хил. лв. от кредита, като балансовата стойност на задължението по заема е 5 140 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за кредита за инвестиционните разходи е 1 832 хил. лв. и 3 337 хил. лв. от овърдрафта.

- **„Обединена българска банка“ АД**

На 02.10.2023 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД в размер на до 6 500 000 евро при следните условия:

<b>Размер на кредита</b>	До 6 500 000 евро
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	До 14.10.2024 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	До 15.07.2030 г.
<b>Лихвен процент</b>	- До 14.10.2024г. – фиксиран лихвен процент в размер на 6.5%; От 14.10.2024г. - тримесечен EURIBOR плюс 3%, но не по – малко от 3%. Въз основа на сключен договор за лихвен суап, се гарантира, че лихвеният процент по кредита и след изтичане наgratisния период няма да надвишава прага от 6.5 %. По договора за суап, Дружеството плаща фиксиран лихвен процент от 3.495% и получава променлив лихвен процент 3М EURIBOR, като разплащанията са на нетна база. Падежът по договора за лихвен суап съвпада с падежа на кредита – 15.07.2030 г.
<b>Начин на погасяване</b>	24 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема
<b>Начин на плащане на лихва</b>	тримесечно на 15-то число на месеца
<b>Обезпечение</b>	За обезпечаване на вземанията на банката по кредита (главница, лихви, такси, комисиони и др.) е учреден първи по ред особен залог въз основа на сключен Договор за учредяване на особен залог върху вземания от трети лица и вземания по сметки от 02.10.2023 г. върху индивидуализирани и редовни вземания.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило сумата от 5 000 хил. евро. Към 31.12.2023 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 9 708 хил. лв.

- **Втора по ред облигационна емисия с ISIN код BG2100005227**

На свое заседание от 15.09.2022 г. Съветът на директорите на Дружеството обяви сключването на облигационен заем от втора по ред емисия корпоративни облигации при следните условия:

<b>Размер на емисията</b>	5 000 000 евро, разпределени в 5 000 облигации с номинал 1 000 евро.
<b>Дати на падежа на главницата</b>	15.10.2023 г.; 15.10.2024 г.; 15.10.2025 г.; 15.10.2026 г. и 15.10.2027 г.;
<b>Лихвен процент</b>	6-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка от 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %
<b>Периодичност на лихвените плащания</b>	На 6 месеца, с изключение на първото купонно плащане дължимо след изтичане на 1 месец от датата на сключване на емисията.

	Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2022 г., 15.04.2023 г., 15.10.2023 г., 15.04.2024 г., 15.10.2024 г., 15.04.2025 г., 15.10.2025 г., 15.04.2026 г., 15.10.2026 г., 15.04.2027 г. и 15.10.2027 г.
<b>Обезпечение</b>	Първи по ред особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг за покупка на земеделски земи и договори за кредит за оборотни средства, който следва да бъде учреден в срок до три месеца, считано от сключването на облигационния заем. Размерът на главницата по заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 120% от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем.

На 05.10.2022 г. беше проведено заседание на Общото събрание на облигационерите, на което беше взето решение въз основа на преценка на цената и другите условия по представените от „ЕЛАНА Трейдинг“ АД оферта и проекто-договор, същото да бъде избрано да изпълнява функциите на довереник на облигационерите.

Със свое Решение № 974-Е от 13.12.2022 г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, като Дружеството я регистрира за публична търговия на 16.12.2022 г. въз основа на решение на Съвета на директорите на „Българска фондова борса“ АД.

Към края на отчетния период салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 4 000 хил. евро.

**8.9. Информация за отпуснатите от емитента, съответно от лице по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели**

Към 31.12.2023 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател извън обичайната си дейност по финансиране на земеделски производители в изпълнение на договори за финансов лизинг на земеделска земя и кредити за оборотни средства в рамките на една стопанска година, както и не е предоставяло гаранции или да е поемало общо задължения към едно лице или негово дъщерно дружество.

**8.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През 2023 г. Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

**8.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

**8.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и**

**мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на краткосрочните си вземания, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 дни и 360 дни се определят месечно. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

**8.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

Към края на 2023 г. Дружеството разполага с наличности в размер на 1 673 хил. лева. С оглед осигуряването на необходими средства за продължаване на дейността на Дружеството е планирано увеличение на капитала му през първата половина на 2024 г., като на 21.12.2023 г. Комисия за финансов надзор със свое Решение № 1099-Е потвърди проспекта за увеличението на капитала. Увеличението ще е в размер на до 18 314 962 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лв. и единична емисионна стойност от 1.10 лв. всяка една. Минималният размер за увеличение на капитала е 10 000 000 броя акции. С набраните от увеличението средства се планира Дружеството да финансира своята дейност през 2024 г. след като през 2023 г. активите му нараснаха с повече от 25 %.

**8.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството**

През отчетния период не са настъпили съществени промени в основните принципи на управление на Дружеството.

**8.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Дружеството е разработило и прилага стриктна политика по осъществяване на вътрешен контрол (превантивен, текущ и последващ) на всички финансови операции на Дружеството, при които има опасност да възникне риск за дейността му. Част от политиката на Дружеството по осъществяване на вътрешен контрол е и изборът на Одитен комитет (по-подробно в т. 11.4. от Доклада). В т. 3 от приложението към настоящия доклад, включващо Декларация за корпоративно управление, са представени описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане.

**8.16. Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година**

През текущата година не са извършвани промени в управителните органи на Дружеството.

**8.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно**



лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите и прокуристът са получили брутни възнаграждения, както следва:

- Гергана Венчова Костадинова (изпълнителен директор) – 46 800 лв.;
- Владимир Борисов Велев (председател на Съвета на директорите) – 18 720 лв.;
- Петър Стоянов Божков (заместник-председател на Съвета на директорите) – 18 720 лв.;
- Георги Стоянов Георгиев (прокурист) – 28 080 лв.

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите и прокуристът не са получавали непарични възнаграждения, не са налице условни или разсрочени задължения на Дружеството към тях, а също и не се поемани задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**8.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите**

Към 31.12.2023 г. един от членовете на Съвета на директорите притежава акции на Дружеството и това е – Петър Стоянов Божков, независим член на Съвета на директорите, който притежава 90 000 броя акции, представляващи 0.25 % от капитала.

Прокуристът Георги Стоянов Георгиев също притежава акции на Дружеството, а именно – 110 000 броя акции, представляващи 0.30 % от капитала му.

От страна на Дружеството не са представяни опции на членовете на Съвета на директорите и на прокуриста за придобиване на негови ценни книжа.

**8.19. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи акционери или облигационери относителен дял акции или облигации.

**8.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани**

**производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно**

Към 31.12.2023 г. Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

#### **8.21. Данни за Директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция**

Към края на отчетната 2023 г. длъжността Директор за връзки с инвеститорите се изпълнява от Петър Иванов Иванов съгласно установените в ЗППЦК изисквания.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 09:00 ч. до 17:00 ч. на следния адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12, тел: + 359 (2) 44 640 91, както и чрез запитване на следния имейл адрес: [agrocredit@elana.net](mailto:agrocredit@elana.net).

През отчетния период Директорът за връзки с инвеститорите е представил в срок всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до надзорните органи със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото българско законодателство. Извън законово определените си задължения Директорът за връзки с инвеститорите поддържа Корпоративен календар, който съдържа информация за предстоящите корпоративни събития, организирани от Дружеството.

Всяко тримесечие на годината със съдействието на Директора за връзки с инвеститорите се организира „Ден на инвеститора“, където ръководството се среща със заинтересувани лица и отговаря на въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

#### **8.22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо**

Към 31.12.2023 г. Дружеството не надвишава критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души, за да бъде задължено да изготвя нефинансова декларация по чл. 48 от Закона за счетоводството.

### **9. Промени в цената на акциите на Дружеството**

От 22.11.2013 г. акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД се търгуват на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД, отрасъл – „Финансови и застрахователни дейности“.

В началото на 2023 г. една акция се е търгувала за 1.02 лв., а в края на периода – 1.04 лв., като през годината е разпределен и дивидент на брутна стойност от 0.0735801043 лв. на една акция в обръщение. През 2023 г. са изтъргувани общо 2 522 937 броя акции, представляващи 6.89 % от капитала на Дружеството.



През 2023 г. Дружеството не е изкупувало собствени акции, като притежаваните от него собствени акции, представляващи 199 386 броя или 0.54 % от капитала, са продадени на 17.10.2023 г. за общата стойност от 201 379.86 лв., като продажбата на акциите е осъществена на 2 отделни сделки, всяка от които е реализирана при цена от 1.01 лв. Продажбата на обратно изкупените акции от Дружеството е с цел същите да не бъдат обезсилени съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 5 от ТЗ с оглед на предстоящото изтичане на 3-годишния срок по чл. 187а, ал. 4 от ТЗ.

Към 31.12.2023 г. Дружеството не притежава свои акции.

**11. Информация съгласно Приложение № 3 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

**11.1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка**

Към 31.12.2023 г. Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

**11.2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

	Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2023 г.	
		Брой акции	%
1.	<b>ДИМИТЪР ТОДОРОВ СУЛЕВ</b>	2 960 784	8.08 %
2.	<b>ПОД АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ АД (непряко)</b>	3 861 261	10.54 %
2.1.	ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 035 122	2.83 %
2.2.	ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	2 443 509	6.67 %
2.3.	ЗППФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	382 630	1.04 %

<b>3.</b>	<b>ПОК ДОВЕРИЕ АД (непряко)</b>	3 804 517	10.39 %
3.1.	ДФФ ДОВЕРИЕ	612 664	1.67 %
3.2.	УПФ ДОВЕРИЕ	2 430 453	6.64 %
3.3.	ППФ ДОВЕРИЕ	761 400	2.08 %
<b>4.</b>	<b>ПЕНСИОННООСИГУРИТЕЛНА КОМПАНИЯ ОББ ЕАД (непряко)</b>	3 240 846	8.85 %
4.1.	УПФ ОББ	2 486 830	6.79 %
4.2.	ДФФ ОББ	505 231	1.38 %
4.3.	ППФ ОББ	248 785	0.68 %
<b>5.</b>	<b>КЕЙ БИ СИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ НВ – КЛОН КЧТ (непряко)</b>	2 038 019	5.56 %
5.1.	ХОРАЙЗЪН ПЛАТИНУМ ПОРТФОЛИО	2 038 019	5.56 %

### 11.3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Към края на отчетния период няма акционери със специални контролни права.

### 11.4. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**11.5. Съществени договори на Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството. Изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

Дружеството не е сключвало договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

### 12. Действия във връзка с изпълнение на законовите изисквания и с оглед защитата на интересите на инвеститорите

#### 12.1. Разкриване на информация

Изпълнени са всички задължения на Дружеството за разкриване на точна, вярна, навременна и пълна информация, изискуема съгласно действащото законодателство, пред Комисията за финансов надзор, „Българската фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, Българска народна банка и обществеността, сред които, но не само: уведомления за разкриване на вътрешна информация, покана и материали за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите и протокол от него, тримесечни финансови отчети и т.н.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД разкрива вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа към Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД и обществеността чрез системите e-Register и Extri.bg. Публикуваната вътрешна информация може да бъде намерена на интернет страниците на Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на „Българска фондова борса“ АД и на избраната медия за разкриване на информация до обществеността ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)) и на сайта на Дружеството (<https://agrocredit.elana.net/bg/>).

## **12.2. Информация по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК относно Декларацията за корпоративно управление**

Поради настъпили законодателни промени през 2016 г. предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви „а“ от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството) включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е представена като отделно приложение към настоящия годишен доклад за дейността.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през м. 02.2012 г., м. 04.2016 г. и м. 07.2021 г., и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на НККУ се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

През 2023 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е спазвало по целесъобразност принципите на НККУ и ще продължи и за в бъдеще да извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

## **12.3. Одитор на Дружеството**

На редовното годишно Общото събрание на акционерите, проведено на 30.05.2023 г., за одитор на Дружеството за 2023 г. бе преизбрано одиторското дружество „РСМ БГ“ ООД, регистрирано под № 173.

## **12.4. Одитен комитет**

Основните функции на Одитния комитет включват:

- наблюдение на процесите по финансовото отчитане в предприятието;
- наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол;
- наблюдение на ефективността на системата за управление на рисковете;
- наблюдение на независимия финансов одит в предприятието;
- извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона.

На проведеното на 19.05.2022 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството беше преизбран Одитния комитет в състав: Виргиния Николаева Димитрова, Теодора Николаева Овчарова и Ива Симеонова Александрова. Мандатът на Одитния комитет е до провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите през 2025 г.

Действията, които влизат в компетенциите на комитета са още една гаранция за защита правата на акционерите на Дружеството. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане, съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит.

## **12.5. Директор за връзки с инвеститорите**

В изпълнение на задълженията си по чл. 116г от ЗППЦК „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е назначило по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който да осъществява връзката между ръководните органи на Дружеството и неговите инвеститори. За повече информация – виж т. 8.21 по-горе.

## 12.6. Информация съгласно чл. 187д от Търговския закон

През отчетната 2023 г. Дружеството не е придобивало свои акции, като притежаваните от него собствени акции, представляващи 199 386 броя или 0.54 % от капитала, са продадени на 17.10.2023 г. за общата стойност от 201 379.86 лв., като продажбата на акциите е осъществена на 2 отделни сделки, всяка от които е реализирана при цена от 1.01 лв. Продажбата на обратно изкупените акции от Дружеството е с цел същите да не бъдат обезсилени съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 5 от ТЗ с оглед на предстоящото изтичане на 3-годишния срок по чл. 187а, ал. 4 от ТЗ.

Към 31.12.2023 г. Дружеството не притежава собствени акции.

## 12.7. Информация съгласно чл. 247 от Търговския закон

На основание чл. 247 от ТЗ членовете на Съвета на директорите декларират и предоставят следната информация.

### 12.7.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 1 ТЗ)

Общият размер на получените от членовете на Съвета на директорите и прокуриста брутни възнаграждения през отчетния период възлиза на 112 320 лв.

### 12.7.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 2 ТЗ)

Таблицата по-долу показва придобитите, притежавани и прехвърлени акции от членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД към 31.12.2023 г.:

Член на Съвета на директорите	Брой и номинална стойност на притежаваните акции към 31.12.2023 г.	Основание за придобиване	% от капитала
Гергана Костадинова	0	няма	0 %
Петър Божков	90 000 броя по 1 лв. всяка	покупко-продажба	0.25 %
Владимир Велев	0	няма	0 %

### 12.7.3. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 3 от ТЗ)

За отчетния период членовете на Съвета на директорите не са имали специални права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

12.7.4. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2023 г. (чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ)

- **Гергана Венчова Костадинова (изпълнителен директор и член на Съвета на директорите)**

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;

– участва в управлението на други дружества към 31.12.2023 г., както следва:

**1. „ЕЛАНА Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, като член на Съвета на директорите на дружеството;

**2. „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, като изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на дружеството;

**3. „ВЕЦ Родопи“ АД, ЕИК 207040750**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, като член на Съвета на директорите на дружеството.

• **Владимир Борисов Велев (председател на Съвета на директорите)**

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

– не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;

– не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2023 г.

• **Петър Стоянов Божков (заместник-председател на Съвета на директорите)**

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

– притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества, както следва:

**1. „КунстКауза“ ЕООД, ЕИК 206264966**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Хан Крум“ № 3а, ет. 5, като едноличен собственик на капитала на дружеството;

**2. „Камено“ ЕООД, ЕИК 205869332**, със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Разлог, с. Баня, ул. „Втора“ № 72, вх. А, като едноличен собственик на капитала на дружеството;

– участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2023 г., както следва:

**1. „Камено“ ЕООД, ЕИК 205869332**, със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Разлог, с. Баня, ул. „Втора“ № 72, вх. А, като управител на дружеството.

• **Георги Стоянов Георгиев (прокурист)**

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

– притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества, както следва:

**1. „Агромениджмънт“ ООД, ЕИК 202456719**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ 4, като съдружник;

– участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2022 г., както следва:

**1. „Агроленд 2009“ ООД, ЕИК 103612217**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“ № 49, ет. 6, като управител на дружеството;

**2. „Агромениджмънт“ ООД, ЕИК 202456719**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ 4, като управител на дружеството;

**3. „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ 4, като член на Съвета на директорите на дружеството;

**4. „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ 4, като член на Съвета на директорите на дружеството.

#### **12.7.5. Договори по чл. 240б от Търговския закон сключени през годината (чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)**

Членовете на Съвета на директорите декларират, че през годината не са били сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

#### **13. Важни събития, настъпили между 31.12.2023 г. и годишното счетоводно приключване**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

#### **14. Научно-изследователска и развойна дейност**

Дружеството не развива научно-изследователска и развойна дейност.

#### **15. Перспективи за развитието на Дружеството през 2024 г.**

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД планира да инвестира в пълен обем получените до момента заеми, както и да привлече нови заемни средства в зависимост от темпа на развитие на бизнеса при максимално добри условия с оглед на постигане на оптимална доходност за своите акционери. През годината ще бъде реализирано и планираното увеличение на капитала чрез издаване на до 18 314 962 нови обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 1.10 лв.

**Настоящият годишен доклад за дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД за 2023 г. е приет от Съвета на директорите на 20.02.2024 г.**

20.02.2024 г.  
гр. София

Прокурист на  
„ЕЛАНА Агрокредит“ АД: \_\_\_\_\_  
Георги Георгиев



ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Нетекущи вземания по лизингови договори	5	52 586	26 047
Актив с право на ползване	6	9	17
Отсрочени данъчни активи	7	1	1
Нетекущи активи		<b>52 596</b>	<b>26 065</b>
<b>Текущи активи</b>			
Текущи вземания по лизингови договори	5	7 889	6 100
Вземания по кредити	8	14 449	27 861
Стоки	9	333	397
Финансови активи по справедлива стойност	10	312	1 026
Други вземания	11	17	14
Пари и парични еквиваленти	12	1 673	757
Текущи активи		<b>24 673</b>	<b>36 155</b>
<b>Общо активи</b>		<b>77 269</b>	<b>62 220</b>

Изготвил: \_\_\_\_\_  
(Гергана Костадинова)

Прокурист: \_\_\_\_\_  
(Георги Георгиев)

Дата: 20 февруари 2024 г.

Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество,  
регистрационен номер 173

д-р Таня Коточева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	13.1	36 630	36 630
Обратно изкупени акции	13.1	-	(206)
Премиен резерв	13.3	1 934	1 939
Законови резерви	13.2	1 724	1 560
Резерв от хеджиране на парични потоци	15	(45)	-
Финансов резултат		2 722	2 844
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>42 965</b>	<b>42 767</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи</b>			
Получени заеми	14.1	19 231	6 353
Задължения по облигационен заем	14.2	5 864	7 816
Задължения по лизингови договори	21	-	8
Деривативен финансов пасив	15	50	-
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>25 145</b>	<b>14 177</b>
<b>Текущи</b>			
Получени заеми	14.1	6 572	2 754
Задължения по облигационен заем	14.2	2 069	2 055
Данъчни задължения	16	35	53
Търговски задължения	17	444	351
Получени аванси по лизингови договори	18	5	39
Задължения към персонала и осигурителни институции	19.2	9	8
Задължения по лизингови договори	21	9	9
Други задължения	20	16	7
<b>Текущи пасиви</b>		<b>9 159</b>	<b>5 276</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>34 304</b>	<b>19 453</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>77 269</b>	<b>62 220</b>

Изготвил: \_\_\_\_\_  
(Гергана Костадинова)  
Дата: 20 февруари 2024 г.

Прокурист: \_\_\_\_\_  
(Георги Георгиев)

Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество,  
регистрационен номер 173

д-р Таня Коточева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от страници 6 до 50 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Приходи от лихви	23	5 383	4 406
Приходи от такси и други приходи	24	4 253	3 255
Разходи за материали	25	(2)	(3)
Разходи за външни услуги	26	(456)	(395)
Разходи за амортизации	6	(8)	(8)
Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество	27	(1 036)	(853)
Разходи за персонала	19.1	(134)	(115)
Други разходи	28	(3)	-
Балансова стойност на продадени стоки		(3 406)	(2 477)
Финансови разходи	29	(1 600)	(659)
Финансови приходи	29	33	8
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>3 024</b>	<b>3 159</b>
Разходи за данъци	30	(302)	(315)
<b>Печалба за годината</b>		<b>2 722</b>	<b>2 844</b>
<b>Друга всеобхватна загуба</b>			
<b>Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>			
Загуби от хеджиране на паричен поток: Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата	15	(50)	-
	30	5	-
<b>Друга всеобхватна загуба, нетно от данък</b>		<b>(45)</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>2 677</b>	<b>2 844</b>
		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
Доход на акция	31.1	<b>0,075</b>	<b>0,078</b>

Изготвил: \_\_\_\_\_  
(Гергана Костадинова)

Прокурист: \_\_\_\_\_  
(Георги Георгиев)

Дата: 20 февруари 2024 г.  
Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество,  
регистрационен номер 173

д-р Таня Коточева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от страници 6 до 50 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Обратно изкупени собствени акции	Законови резерви	Премиен резерв	Резерв от хедж на парични потоци	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	36 630	(206)	1 560	1 939	-	2 844	42 767
Дивиденди	-	-	-	-	-	(2 680)	(2 680)
Продадени собствени акции	-	206	-	(5)	-	-	201
Сделки със собствениците	-	206	-	(5)	-	(2 680)	(2 479)
Печалба за годината	-	-	-	-	-	2 722	2 722
Друга всеобхватна загуба	-	-	-	-	(45)	-	(45)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	(45)	2 722	2 677
Формиране на фонд Резервен	-	-	164	-	-	(164)	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	36 630	-	1 724	1 934	(45)	2 722	42 965

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Обратно изкупени собствени акции	Законови резерви	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	36 630	(206)	1 288	1 939	2 723	42 374
Дивиденди	-	-	-	-	(2 451)	(2 451)
Сделки със собствениците	-	-	-	-	(2 451)	(2 451)
Печалба за годината	-	-	-	-	2 844	2 844
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	2 844	2 844
Формиране на фонд Резервен	-	-	272	-	(272)	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	36 630	(206)	1 560	1 939	2 844	42 767

Изготвил: \_\_\_\_\_  
(Гергана Костадинова)

Прокурист: \_\_\_\_\_  
(Георги Георгиев)

Дата: 20 февруари 2024 г.

Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество,  
регистрационен номер 173

д-р Таня Коточева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от страници 6 до 50 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
		14 315	9 967
		(28 083)	(11 803)
		(4 082)	(10 027)
		4 607	1 638
		2 793	2 499
		423	108
		(121)	(104)
		(327)	(313)
	31.2	(2 680)	(2 451)
		(5)	5
		<b>(13 160)</b>	<b>(10 481)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
	10	748	400
		<b>748</b>	<b>400</b>
<b>Финансова дейност</b>			
	13.1	201	-
	14	19 558	12 403
	14	(4 885)	(4 931)
		(1 531)	(407)
		(6)	-
	21	(9)	(9)
		<b>13 328</b>	<b>7 056</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		<b>916</b>	<b>(3 025)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		757	3 782
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>		<b>1 673</b>	<b>757</b>

Изготвил: \_\_\_\_\_  
(Гергана Костадинова)

Прокурист: \_\_\_\_\_  
(Георги Георгиев)

Дата: 20 февруари 2024 г.

Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество,  
регистрационен номер 173

д-р Таня Коточева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от страници 6 до 50 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД (Дружеството) е с предмет на дейност: предоставяне на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и на собствен риск, финансов лизинг, както и всяка друга подобна дейност незабранена със закон.

“ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД финансира единствено покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг. Дружеството предоставя и краткосрочни кредити, но само на лизингополучатели по вече сключени договори за лизинг и то при условие, че същите са обезпечени с недвижимите имоти, които са придобити по лизинговите договори.

Дружеството е регистрирано като финансова институция в Регистъра на БНБ по чл.3, ал.1 от Закона за кредитните институции. Дружеството е вписано под номер BGR 00299 със Заповед БНБ - 22-2677/03.12.2012 г. и пререгистрирано със Заповед № БНБ-48504/18.05.2015 г. на Подуправителя на БНБ ръководещ управление „Банков надзор“.

Дружеството е със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел с ЕИК 175308436. LEI кодът на Дружеството е: 213800АЗАЕНГОГТ4КМ74.

Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

Към 31 декември 2023 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е с капитал 36 629 925 лева, разпределен в 36 629 925 акции с номинал 1 лев всяка.

Акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса, Сегмент акции Standard, сектор: Финансови и застрахователни дейности. Акциите са с борсов код EAC / OEA и ISIN BG1100040101.

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31 декември 2023 г. Съветът на директорите на Дружеството е тричленен, в състав, както следва: Гергана Венчова Костадинова – Изпълнителен директор, Петър Стоянов Божков - член, Владимир Борисов Велев – Председател.

С Решение на Съвета на директорите на „Елана Агрокредит“ АД от 16.05.2016 г. за Прокурист на Дружеството е назначен Георги Стоянов Георгиев.

В дружеството е създаден Одитен комитет, в състав: Виргиния Николаева Димитрова, Теодора Николаева Овчарова и Ива Симеонова Александрова. Мандатът му е изтича през 2025 г.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Гергана Костадинова и Прокуриста Георги Стоянов Георгиев, по отделно.

Към 31 декември 2023 г. в „ЕЛАНА Агрокредит“ АД има назначен един служител.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от военния конфликт между Руската Федерация и Украйна и военния конфликт в Газа.

Дружеството няма никакви активи и операции в Украйна, Беларус или Русия или в други държави, съседни на Украйна, както и в Израел и други държави в региона на Газа. Дружеството няма клиенти от тези страни. Поради това Дружеството не е пряко засегнато от търговски ограничения или санкции, но е засегнато от по-широки макроикономически последици като съществено увеличение на инфлацията, покачване на лихвените проценти и геополитически събития, засягащи различни аспекти на индустрията от производството до продажбите и логистиката.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС - дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако

предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС - измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Дружеството не очаква да има съществени ефекти от прилагането на новите стандарти.

Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние, но не и размера им, момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията имат за цел да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период, като всички засегнати параграфи от стандарта вече използват еднакъв термин, а именно „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца. Изрично се посочва, че само наличното право „в края на отчетния период“ трябва да влияе върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на Дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

### **Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС**

МСС 1 се изменя, както следва:

- уточнява се, че ако правото на отлагане на уреждането за най-малко 12 месеца е предмет на изпълнение на условия от страна на предприятието след отчетния



период, тогава тези условия няма да повлияят на това дали правото на отлагане на уреждането съществува в края на отчетния период (отчетната дата) за целите на класифицирането на пасива като текущ или нетекущ; и

- за нетекущите пасиви, предмет на условия, от предприятието се изисква да оповестява информация за:
  - условията (например естеството и датата, до която предприятието трябва да изпълни условието);
  - дали предприятието би спазило условията въз основа на обстоятелствата към отчетната дата; и
  - дали и как предприятието очаква да изпълни условията до датата, на която финансовите показатели трябва да бъдат изчислени съгласно договора.

#### **Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС**

Измененията в МСФО 16 изискват от Дружеството продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в текущия финансов резултат печалбата или загубата, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

#### **Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията в МСС 7 и МСФО 7 ще добавят изисквания за оповестяване, както и указания в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, свързани с предоставянето на качествена и количествена информация относно споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици. Тези изменения добавят две цели за оповестяване, които ще накарат предприятията да оповестяват в пояснителните приложения информация, която позволява на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на предприятието и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране на доставчици върху изложеността на предприятието на ликвиден риск и как предприятието може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него.

#### **Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между

пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.

- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

#### **4. Съществена информация за счетоводната политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

##### **4.4. Приходи**

Основните приходи на Дружеството са от лихви по договори за финансов лизинг и лихви по предоставени кредити, чието отчитане е в обхвата на МСФО 16 и МСФО 9.

Приходите на Дружеството, в обхвата на МСФО 15, включват приходи от услуги и други приходи от лизингова дейност, приходи от покупко-продажба на земеделски земи (стоки), които са предмет на предсрочно прекратени договори за лизинг поради неизпълнение на задължението за плащане на дължимите лизингови вноски в срок.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

За да определи дали и как да признае приходите, различни от приходите от лихви, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент.
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение.
3. Определяне на цената на сделката.
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

В случаи на многокомпонентни сделки общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

#### **Предоставяне на услуги**

Приходите от услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услугите е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение или към определен момент.

При признаване на приходите от предоставени услуга, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащи вложените ресурси.

#### **Продажба на стоки**

Продажбата на стоки включва продажба на земи. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки.

#### **Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с договори за лизинг и договори за предоставени кредити. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5. Активи и пасиви по договори с клиенти**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството оценява актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.6. Лизинг**

##### **4.6.1. Дружеството като лизингодател**

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

##### **Финансов лизинг**

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

При продажба на имоти при условията на финансов лизинг настоящата стойност на плащанията по лизинга се признава като вземане по финансов лизинг, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор. За да определи размера на нетната инвестиция в лизинговия договор, Дружеството използва лихвения процент, заложен в договора.

Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането по финансов лизинг се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние.

Дружеството признава финансовия доход през срока на лизинговия договор според модел на постоянна периодична норма на възвръщаемост от нетната си инвестиция в лизинга.

Печалбата от продажбата на имотите при условията на финансов лизинг се признава в печалби и загуби за съответния период (пояснение 24).

Дружеството прилага изискванията за отписване и обезценка в МСФО 9 по отношение на нетната инвестиция в лизинговия договор.

##### **Оперативен лизинг**

Дружеството няма договори, които да са класифицирани като оперативен лизинг.

##### **4.6.2 Дружеството като лизингополучател**

За всеки договор Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

#### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Към 31.12.2023 г. Дружеството е страна по един договор за наем на офис, класифициран като актив с право на ползване (пояснение 6).

#### **4.7. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги и стоки с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.9. Финансови инструменти**

##### **4.9.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания.

##### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

##### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.9.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Финансовите активи на Дружеството, които попадат в обхвата за обезценка по МСФО 9 включват вземания по договори за финансов лизинг, вземания по договори за заеми, както и търговски вземания, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, въздействието на пандемията на коронавирус (COVID-19) които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

При калкулациите се взема предвид и справедливата стойност на обезпеченията по вземанията. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение, които представляват неразделна част от условията на договора.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, както и въздействието на пандемията на коронавирус (COVID-19), за да изчисли очакваните кредитни загуби

Дружеството анализира вземанията от продажба на лизинг и вземания по кредити индивидуално като взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора, намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. На база на съществените счетоводни преценки към 31 декември 2023 г., представени в пояснение 4.17.2, Дружеството не отчита очаквани кредитни загуби по отношение на вземанията от продажба на лизинг и кредити.



#### **4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по облигационни заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

#### **4.9.6. Деривативни финансови инструменти и отчитане на хеджирането**

Деривативните финансови инструменти се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата с изключение на деривативи, определени като хеджиращи инструменти при хеджиране на парични потоци, които изискват специфично счетоводно третиране.

Дериватите се отчитат като финансови активи, когато справедливата стойност е положителна, и като финансови пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

За да отговарят на условията за отчитане на хеджиране, хеджиращото взаимоотношение трябва да отговаря на всички изброени по-долу изисквания:

- съществува икономическа връзка между хеджираната позиция и хеджиращия инструмент;
- ефектът от кредитния риск не е съществена част от промените в стойността, които произтичат от тази икономическа връзка
- коефициентът на хеджиране на хеджиращото взаимоотношение е същият като този, който произтича от количеството на хеджираната позиция, която Дружеството действително хеджира, и количеството на хеджиращия инструмент, което Дружеството действително използва, за да хеджира това количество хеджирани позиции.

За отчетната 2023 г. Дружеството е определило договор за лихвен суап като хеджиращ инструмент в взаимноотношения на хеджиране на парични потоци. Договорът за лихвен суап е сключен договорености са сключени за намаляване на лихвения риск по ползвани банкови кредити с променлив лихвен процент, базиран на EURIBOR.

Всички деривативни финансови инструменти, използвани за отчитане на хеджирането, се признават първоначално по справедлива стойност и се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние към датата на финансовия отчет.

До степента, до която хеджирането е ефективно, промените в справедливата стойност на деривативи, определени като хеджиращи инструменти в хеджирането на парични потоци, се признават в друг всеобхватен доход и се включват в хеджиращия резерв на паричния поток в собствения капитал. Всяка неефективност в хеджиращите взаимоотношения се признава незабавно в печалбата или загубата.

В момента, когато хеджираната позиция влияе върху печалбата или загубата, печалбата или загубата, признати преди това в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се представя като корекция за прекласификация в друг всеобхватен доход. Ако обаче нефинансов актив или пасив е признат в резултат на хеджираната транзакция, печалбите и загубите, признати преди

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

това в друг всеобхватен доход, се включват в първоначалното оценяване на хеджираната позиция.

Ако прогнозната транзакция вече не се очаква да възникне, всяка свързана печалба или загуба, призната в друг всеобхватен доход, се прехвърля незабавно в печалбата или загубата. Ако хеджиращото взаимоотношение престане да отговаря на условията за ефективност, счетоводното отчитане на хеджирането се прекратява и свързаната печалба или загуба се отразява като резерв в собствения капитал, докато се извърши прогнозната транзакция.

#### **4.10. Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.

#### **4.11. Материални запаси**

Материалните запаси обхващат закупените и предназначени за отдаване чрез финансов лизинг земеделски земи, както и земите, придобити в резултат на прекратяване на лизингови договори, които се държат за последваща директна продажба или за продажба по финансов лизинг.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от себестойността (цената им на придобиване) и нетната им реализируема стойност.

Себестойността на закупените земи представлява сумата от всички разходи по закупуването. Разходите за закупуване съставляват сборът от покупната цена комисионни на брокери и други разходи, които могат директно да се препишат на придобиването на материалните запаси. Търговските отстъпки и рабати се приспадат при определяне на покупната стойност. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Цената на придобиване на земите, придобити като обезпечение по предсрочно прекратени лизингови договори и свързаните с тях договори за кредити, е равна на стойността на непогасените падежирили вземания от съответния лизингополучател към датата на прекратяване на договора.

Към края на всеки отчетен период Дружеството извършва нова оценка на нетната реализируема стойност на материалните запаси. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализируема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализируема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализируема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Разходите на материални запаси се определя чрез използването на конкретна идентификация на себестойността на всеки от тях, а именно, че конкретни разходи се свързват с определени позиции материални запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход и се представя в отчета за

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в статия „Балансова стойност на продадени стоки“.

#### **4.12. Данъци върху печалбата**

Разходите за данъци, признати в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, включват сумата на отсрочените данъци и текущите разходи за данъци, които не са признати директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на отчета. Текущият разход за данък е изчислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнася, на база на преобразувания финансов резултат за данъчни цели, който се различава от счетоводната печалба или загуба във финансовите отчети.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа.

Размерът на отсрочените данъчни активи и пасиви се изчислява без дисконтиране, като се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация, и които са влезнали в сила или са известни към датата на отчета. Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочените данъчни активи се признават само до степента, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни доходи.

#### **4.13. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Законовите резерви са формирани в съответствие с изискванията на Търговския закон при отчисляване на 10% от печалбата след данъчно облагане.

Неразпределената печалба/Непокритата загуба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби и непокрита загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Обратно изкупените собствени акции са представени в отчета за финансово състояние по себестойност (цена на придобиване) като с тяхната стойност е намален собственият капитал на дружеството. Печалбите или загубите от продажбата на обратно изкупени собствени акции се отчитат за сметка на неразпределената печалба и се представят директно в собствения капитал на дружеството към компонента “премиен резерв“.

#### **4.14. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Краткосрочните възнаграждения на персонала включват текущи трудови възнаграждения, които следва да се уредят до 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд и се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки).

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

#### **4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Дружеството не признава провизии, условни активи и условни пасиви.

#### **4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

##### **4.16.1 Договори за финансов лизинг**

Дружеството класифицира всички договори за лизинг на земеделска земя, по които е лизингодател, като финансов лизинг. Договорите влизат в сила след заплащане на встъпителна вноска. Земите се предоставят за ползване на лизингополучателите при сключване на договора, а прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва в края на срока на лизинговия договор или на по-ранна дата, ако лизингополучателят е заплатил оставащите суми по договора и желае по-рано да упражни опцията за закупуване на имота. При предсрочно прекратяване на договора от страна на лизингополучателя, той губи всички вноски направени към момента на прекратяване. Ръководството счита, че при подобни договори Дружеството е прехвърлило всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като финансови лизинги.

Съществените счетоводни политики за отчитане на договорите за финансов лизинг са представени в пояснение 4.6.1.

##### **4.16.2 Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 г.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.17.1. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка и е базирана на пазарната стойност на земите, определена от лицензиран оценител към 31.12.2023 г. За определяне на пазарната стойност на земите са използвани метод на „Пазарните сравнения (аналози)“ и „Приходен метод/Директна капитализация на дохода“. Пазарната стойност на конкретните имоти се определя, след анализ на резултатите по двата подхода. С цел максималното ѝ приближаване до съществуващите пазарни нива на цените на земеделските земи, е прието, че двата подхода имат приблизително равни значимости.

Към 31.12.2023 г. няма отчетени загуби от обезценка на материалните запаси.

##### **4.17.2. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват съществени преценки на Дружеството, в т.ч. определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Корективът за очакваните кредитни загуби изисква съответното ниво на оценяване и преценка. Той се основава на очакваната кредитна загуба, групирана въз основа на просрочени дни, и прави предположения за разпределяне на общия очакван процент на

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

кредитни загуби за всяка група. Тези предположения включват скорошен опит с продажби, исторически проценти на събиране, въздействието на пандемията на коронавирус (COVID-19), военните конфликти и налична информация за бъдещето. Очакваните кредитни загуби се изчисляват въз основа на информацията, налична по време на изготвяне на оценката. Реалните кредитни загуби през следващите години могат да бъдат по-големи или по-ниски.

Дружеството анализира вземанията по финансов лизинг и кредити индивидуално като освен кредитното състояние на контрагента и наличието на просрочия в плащанията, взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора, намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. Към 31.12.2023 г. справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора покрива изцяло вземанията от продажби на лизинг и кредити, включени в отчета за финансовото състояние, поради което Дружеството не е признало провизии за очаквани кредитни загуби за вземанията от продажби по финансов лизинг и кредити. Допълнителна информация за вземанията по договори за лизинг и кредити са представени в пояснение 5 и 8.

#### **4.17.3. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти, в т.ч. деривативи, (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Активите и пасивите на Дружеството, оценени по справедлива стойност, са представени в пояснения 10 и 15.

Допълнителна информация за оценките по справедлива стойност е представена в пояснение 35.

#### **4.18. Войни в Украйна и в Газа**

В отговор на нахлуването на Русия в Украйна през месец февруари 2022 г. много държави наложиха различни санкции и експортен контрол, включително допълнителни ограничения по отношение на руския държавен дълг; разширено ембарго върху търговията, вноса и износа; санкции срещу множество лица и компании, включително големи руски финансови институции; ограничения на капиталовия пазар (секторни санкции) за ново финансиране за посочени руски компании; забрани за нови инвестиции в определени услуги. Определени санкции бяха наложени и на Беларус.

Този военен конфликт е събитие, което оказва мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът вече предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това са налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми, свързани със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени вече на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси. Влиянието на този рисков фактор е свързано и с регистрирането на значителни бежански потоци не само към непосредствено съседните страни на Украйна, но и към

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

България и останалата част от Европа. Не трябва и да се подценява рискът във военните действия да се стигне и до използване на ядрено оръжие, което да доведе до хуманитарна и екологична катастрофа.

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и висока несигурност за скорошното ѝ прекратяване оценката на икономически последици за световната икономика става по-мрачна. Шоковете, отприщени от войната, удрят икономиката на страните от Европейския съюз както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика отколкото се предполагаше по-рано.

В конфликти като конфликта в Газа между Израел и „Хамас“, редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса. Атаките срещу кораби в Червено море прекъсват глобалните вериги за доставки и водят до прекъсване на производството в определени индустрии и забавяне на доставките.

По първоначални оценки на Ръководството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони.

Във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2023 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти между Руската Федерация и Украйна и между Израел и „Хамас“.

Също така ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година или в бизнес модела и планове на Дружеството.

#### **4.19. Въпроси по промени в климата**

Неизменна част от дейността на земеделските производители е тяхното ежедневно взаимодействие с околната среда. Поради тази причина във взаимоотношенията си със своите лизингополучатели „ЕЛАНА Агрокредит“ АД преди и след отпускане на финансирането им осъществява контрол по превенция на екологичните рискове и за спазването на екологичните норми.

Дружеството осъществява годишен мониторинг на земите и прави подробен анализ на ниво земеделска земя във връзка със спазването на задължението на клиентите да поддържат имотите в добро агротехнологично състояние и използването им спрямо тяхното предназначение.

Доколкото при предоставяне на земеделската земя по договор за финансов лизинг всички права и задължения по ползването на имотите се прехвърлят върху лизингополучателите, то съществените рискове свързани с климата биха повлияли основно върху добивите на земеделска продукция, реализирани върху лизингите имоти в рамките на всяка отделна стопанска година. Наличието на спорадични ниски добиви от продукция не биха увредели състоянието на земеделската земя и използването ѝ за в бъдеще, в резултат на което съществените рискове свързани с климата не биха оказали влияние върху стойността на обезпечението на вземанията на Дружеството.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

#### 4.20. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството – финансови лизинг на земеделска земя и отпускане на кредити за оборотно финансиране на лизингополучателите. Доколкото тези две дейности са взаимосвързани и се наблюдават се и управляват общо, Дружеството ги разглежда като един сегмент.

#### 5. Вземания по лизингови договори

Основната дейност на Дружеството е да отдава земеделски земи по договори за финансов лизинг, в които земеделските земи са предоставени за ползване и е предвидено задължение за придобиване на собствеността върху земята след изтичане на лизинговият договор.

	Текущи		Нетекущи	
	2023	2022	2023	2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	11 117	7 829	77 658	34 975
Незаработен финансов доход	(3 523)	(1 930)	(25 072)	(8 928)
<b>Нетни инвестиции в лизингови договори</b>	<b>7 594</b>	<b>5 899</b>	<b>52 586</b>	<b>26 047</b>
Вземания по такси по лизингови договори	295	201	-	-
<b>Общо вземания</b>	<b>7 889</b>	<b>6 100</b>	<b>52 586</b>	<b>26 047</b>

Балансовата стойност на нетните инвестициите в лизингови договори са следните:

31 декември 2023 г.	До 1 година	От 1 до 2 години	от 2 до 3 години	от 3 до 4 години	от 4 до 5 години	Над 5 години	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	11 117	10 989	10 289	9 612	8 726	38 042	88 775
Незаработен финансов доход	(3 523)	(4 472)	(3 916)	(3 374)	(2 844)	(10 466)	(28 595)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>7 594</b>	<b>6 517</b>	<b>6 373</b>	<b>6 238</b>	<b>5 882</b>	<b>27 576</b>	<b>60 180</b>
31 декември 2022 г.	До 1 година	От 1 до 2 години	от 2 до 3 години	от 3 до 4 години	от 4 до 5 години	Над 5 години	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	7 829	7 366	6 510	5 354	4 175	11 570	42 804
Незаработен финансов доход	(1 930)	(2 226)	(1 781)	(1 376)	(1 037)	(2 508)	(10 858)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 899</b>	<b>5 140</b>	<b>4 729</b>	<b>3 978</b>	<b>3 138</b>	<b>9 062</b>	<b>31 946</b>



ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Изменението в балансовата стойност на нетната инвестиция в лизингови договори може да бъде анализирано, както следва:

	<b>2023</b> <b>‘000 лв.</b>	<b>2022</b> <b>‘000 лв.</b>
Балансова стойност на 1 януари	31 946	31 362
Вземания, възникнали по нови лизингови договори	19 748	8 680
Сума на предоговорени лизинги	26 793	2 679
Прекратени предсрочно лизингови договори	(4 122)	(3 998)
Начислени приходи от лихви	3 428	2 768
Погасени лизингови вземания	(17 613)	(9 545)
<b>Балансова стойност на 31 декември</b>	<b>60 180</b>	<b>31 946</b>

През 2023 г. Дружеството е предоставило земеделски земи по лизингови договори с обща площ - 25 581.439 дка (2022 г. – 5 918.758 дка). Всички имоти, предоставени на финансов лизинг, се намират на територията на Република България.

В по-голямата си част лизинговите договори са за срок до 10 години при фиксиран лихвен процент 8.5%) и погасяването е чрез годишни анюитетни вноски. Договорите налагат забрани за прехвърляне на права, забрани за обременяване с тежести, задължения за използване на лизинговите земи съгласно тяхното предназначение и други.

След обсъждане със земеделци от цялата страна и на база на направения анализ за оптималния период за плащане на договорените вноски, е взето решение независимо от датата на сключване на договора плащанията да бъдат извършвани основно на 15.09. на съответната година, а при сключване на договори след 01.09. – на 15.09 на следващата година.

Част от вземанията по лизингови договори са предмет на договор за особен залог по задължения по ползвани заеми.

## 6. Активи с право на ползване

Дружеството признава актив с право на ползване (офис) и пасив по лизинга в отчета за финансовото състояние, както следва:

	<b>Актив с</b> <b>право на</b> <b>ползване</b> <b>‘000 лв.</b>	<b>Общо</b> <b>‘000 лв.</b>
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2023 г.	25	25
Признат актив през периода	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	25	25
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(8)	(8)
Амортизация	(8)	(8)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(16)	(16)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Общо

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

	<b>Актив с право на ползване</b>	
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	-
Признат актив през периода	25	25
Салдо към 31 декември 2022 г.	25	25
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	-
Амортизация	(8)	(8)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(8)	(8)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

Активът с право на ползване се отчита по настояща стойност на лизинговото задължение към датата на признаване, намалена с амортизация и обезценка в съответствие с МСФО 16. Активът се амортизира за срок от три години. В края на 2022 г. договорът е подновен за още четиринадесет месеца (до 01.03.2024 г.).

## 7. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

<b>Отсрочени данъчни активи (пасиви)</b>	<b>1 януари 2023 г.</b>	<b>Признати в отчета за печалбата или загубата</b>	<b>31 декември 2023 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Доходи на местни физически лица	1	-	1
	1	-	1
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	1		1
Отсрочени данъчни пасиви	-		-
<b>Отсрочени данъчни активи (пасиви)</b>	<b>1 януари 2022 г.</b>	<b>Признати в отчета за печалбата или загубата</b>	<b>31 декември 2022 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Доходи на местни физически лица	1	-	1
	1	-	1
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	1		1
Отсрочени данъчни пасиви	-		-

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## 8. Предоставени кредити

Дружеството предоставя и кредити за оборотни средства за финансиране на селскостопанската дейност на лизингополучатели по договори за финансов лизинг на земеделска земя. За обезпечение на вземанията по кредитите служат земите, обект на лизинговите договори. Договорите са едногодишни (максималният им срок е за една стопанска година) при фиксиран лихвен процент 8,5 % за стопанската 2022/2023 година, и 10.50% считано от 01.10.2023г., като погасяването е еднократно на падежа.

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Кредити за оборотно финансиране	14 449	27 861
	<b>14 449</b>	<b>27 861</b>

Част от вземанията по кредитите са предмет на договор за особен залог като обезпечение по облигационен заем - втора емисия (пояснение 14).

## 9. Стоки

Стоките, признати в отчета за финансовото състояние, включват земеделски земи, придобити по предсрочно прекратени лизингови договори:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Земеделска земя	333	397
<b>Стоки</b>	<b>333</b>	<b>397</b>

Материалните запаси към 31 декември 2023 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

## 10. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи в размер на 312 хил. лв. представляват притежаваните от “ЕЛАНА Агрокредит” АД дялове в колективни инвестиционни схеми, които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата задължително определени като такива при първоначално признаване. Към 31.12.2023 г. те са оценени по справедлива стойност, която представлява нетна стойност на дял и представлява ниво 2 в йерархията на справедливите стойности. Печалбите и загубите, възникнали от измененията в справедливата им стойност, са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Дялове в КИС	312	1 026
	<b>312</b>	<b>1 026</b>

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Печалбите и загубите от преоценка на финансовите активи са признати нетно във финансови приходи и разходи (пояснение 29).

Съпоставяне по справедливите стойности в началото и края на текущата и предходната финансова година:

	<b>2023</b> хил. лв.	<b>2022</b> хил. лв.
Начално салдо по справедлива стойност	1 026	1 558
Отписани	(744)	(392)
Преоценка	30	(140)
Крайно салдо по справедлива стойност	<u><b>312</b></u>	<u><b>1 026</b></u>

#### 11. Други вземания

	<b>2023</b> ‘000 лв.	<b>2022</b> ‘000 лв.
Вземания от подотчетни лица	7	7
Авансови плащания на доставчици	10	7
<b>Други вземания</b>	<u><b>17</b></u>	<u><b>14</b></u>

#### 12. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	<b>2023</b> ‘000 лв.	<b>2022</b> ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	1 551	746
- евро	122	11
	<u><b>1 673</b></u>	<u><b>757</b></u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0,1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

Съществените непарични транзакции, невключени в отчета за паричните потоци, са следните:

	<b>2023</b> ‘000 лв.	<b>2022</b> ‘000 лв.
По финансов лизинг	112	2 492
По оборотни кредити	11 945	17 052

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

### 13. Собствен капитал

#### 13.1 Акционерен капитал

Към 31.12.2023 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 36 629 925 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	Брой акции	Стойност '000 лв.
Издадени и напълно платени акции към 1 януари 2022 г.	36 629 925	36 630
Обратно изкупени собствени акции	(199 386)	(206)
<b>Основен капитал, нетно от обратно изкупените акции към 31 декември 2022 г.</b>	<b>36 430 539</b>	<b>36 424</b>

	Брой акции	Стойност '000 лв.
Издадени и напълно платени акции към 1 януари 2023 г.	36 629 925	36 630
Обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Основен капитал към 31 декември 2023 г.</b>	<b>36 629 925</b>	<b>36 630</b>

На проведено извънредно Общо събрание на акционерите на 30.09.2020 г. е взето решение за обратно изкупуване на акции в размер на до 10 % от капитала, но не повече от 3 % годишно. Срокът за извършване на изкупуването е до 5 години от приемане на решението, като минималния размер на цената на изкупуване е 0,90 лв., максималния 1,10 лв. за акция.

Към 31.12.2022 г. Дружеството притежава обратно изкупени 199 386 бр. акции с цена на придобиване (себестойност) 206 хил. лв.

Към края на отчетния период „Елана Агрокредит“ АД продаде собствените си обратно изкупени акции в размер на 199 386 бр. на цена от 1.01 лв. за брой, или на обща стойност от 201 379.86 лв.

Акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса, Сегмент акции Standard, сектор Финансови и застрахователни дейности. Акциите са с борсов код EAC / OEA и ISIN BG1100040101.

На 24.11.2023 г. Съветът на директорите прие решение за увеличаването на капитала на до 54 944 887 лв., чрез издаване на до 18 314 962 нови обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.10 лева.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и платени най-малко 10 000 000 броя нови акции, в който случай увеличението ще бъде само със стойността на записаните нови акции.

Със свое решение от 21.12.2023 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

### 13.2 Законови резерви

	Законови резерви '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 288	1 288
Формиране на фонд Резервен	272	272
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>1 560</b>	<b>1 560</b>
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 560	1 560
Формиране на фонд Резервен	164	164
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>1 724</b>	<b>1 724</b>

Увеличението на фонд „Резервен“ през двата представени периода е от разпределение на печалбите съгласно решения на Общо събрание на акционерите и Устава на Дружеството.

### 13.3 Премиен резерв

	Премиен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 939	1 939
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>1 939</b>	<b>1 939</b>
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 939	1 939
Отрицателен премиен резерв от продажба на обратно изкупени собствени акции	(5)	(5)
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>1 934</b>	<b>1 934</b>

Премийният резерв е формиран от увеличение на капитала чрез емитиране на нови акции през минали години.

### 13.4 Резерв от хеджиране на паричен поток

Към 31.12.2023 г. Дружеството отчита отрицателен резерв от хеджиране на паричен поток в размер на 45 хил. лв. (пояснение 15).

## 14. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекучи	
	2023	2022	2023	2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	6 572	2 754	19 231	6 353
Облигационен заем	2 069	2 055	5 864	7 816
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>8 641</b>	<b>4 809</b>	<b>25 095</b>	<b>14 169</b>

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Заеми, отчитани по амортизирана стойност

### 14.1. Банкови кредити

През отчетния период Дружеството е заемополучател по договор за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“ (ЕБВР) от 17.04.2014 г., анексиран на 18.09.2016 г. (Транш А, Б и Транш С), Договор за заем от 31.05.2023 г. (Транш А и Б) Договор за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ ЕАД от 02.09.2019 г. и Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД от 02.10.2023г. , както следва:

#### ➤ Договор с ЕБВР от 17.04.2014 г.

В изпълнение на инвестиционните си планове, на 17.04.2014г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД подписа Договор за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“, като първоначално са отпуснати 2 транша (А и В) всеки от тях на стойност от по 2.5 млн. евро.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша („А“ и „В“), а през 2017 и 2018 г. същите са изплатени изцяло с парични средства, генерирани от дейността на Дружеството.

На 18.09.2016 година „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Анекс към Договор за заем от 17.04.2014 г. с Европейска Банка за Възстановяване Развитие (ЕБВР), по силата на който, на Дружеството бе отпуснато допълнително финансиране в размер на 5 млн. евро (Транш С1 и С2), при следните условия:

<b>Общ размер на Транш С</b>	5 000 000 евро Разделен на траншове С1 и С2, както следва:
<b>С1</b>	2 500 000 евро
<b>С2</b>	2 500 000 евро
<b>Срок</b>	8 години
<b>Лихвен процент</b>	3-месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,75 %
<b>Начин на погасяване на заема</b>	30 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са, както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1,0 %; - На 15.10 - по 9,8 %.
<b>Обезпечения</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 17.04.2014 г. и Анекс към него от 03.10.2016 г.

Към края на отчетния период, Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша С1 + С2, като балансовата стойност на задълженията по заема към 31.12.2023 г. е в размер на 1 201 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задължението по главница 615 хил. евро. (31.12.2022 г. – 1 306 хил. евро).

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

На 31.05.2023 г. Дружеството сключи още един Договор за кредит с ЕБВР на до 10 000 000 евро (два нови транша („А“ и „Б“) по 5 000 000 евро). Кредитът е за срок от 5 г. и лихвата по Транш „А“ е в размер на 3.25 % + 3М EURIBOR, а размерът на лихвата за Транш „Б“ ще бъде допълнително договорена между страните към датата на усвояването му. Договорът с ЕБВР е обезпечен със залог на вземания по лизингови договори, сключени от Дружеството. За сключването и на двата договора (за кредит и за залог на вземания), Съветът на директорите беше изрично овластен на проведеното на 30.05.2023 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите:

Общ размер на Транш А и Б	10 000 000 евро Разделен на траншове „А“ и „Б“, както следва:
А	5 000 000 евро
Б	5 000 000 евро
Срок	5 г.
Лихвен процент по Транш А	Тримесечен EURIBOR плюс 3.25 %
Лихвен процент по Транш Б	ще бъде договорен към датата на усвояването му
Начин на погасяване на заема	19 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема.
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 31.05.2023 г.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило Транш „А“ изцяло. 4 910 хил. евро е сумата на непогасената главница към края на периода. Балансовата стойност на задължението е в размер на 9 495 хил. лева.

➤ **Договори за кредит с „Банка ДСК“ ЕАД**

Договорът е сключен първоначално с Експресбанк АД, която на 01.05.2020 г. се влива в „Банка ДСК“ ЕАД.

1. Основни параметри на **Договора за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ ЕАД от 02.09.2019 г.:**

<b>Размер на кредита</b>	До 15 000 000 лв. , както следва: 3. Част от кредита в размер до 15 млн. лв. – за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството. 4. Част от кредита в размер до 5 млн. лв. – овърдрафт (до март 2022 г. е револвиращ оборотен кредит).
--------------------------	--



ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

	Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв.
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	до 24 месеца от подписване на договора. Съгласно анекс от 29.10.2021 г., срокът за усвояване на овърдрафта е удължен до 31.08.2022 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	3. Кредит за инвестиционни разходи – 8 години от датата на договора – до м.07.2027 г.; 4. Овърдрафт – до 30.09.2027г.
<b>Лихвен процент</b>	3. Кредит за инвестиционни разходи – в размер на РЛП, увеличен с надбавка от 2,25 %. 4. Овърдрафт – в размер на РЛП, увеличен с надбавка от 1,80 % (до 29.10.2021 г. - надбавка 2,2%). РЛП е референтния лихвен процент на банката, като до края на месец юни 2022 г. е в размер на 0%. От м.07.2022 РЛП е с равен на 1-месечния EURIBOR, който е с променлива положителна стойност.
<b>Начин на погасяване на кредита</b>	3. Инвестиционен кредит – главницата се погасява на 4 вноски ежегодно, като през януари, април и юли вноските са в размер на 1%, а през октомври вноската е в размер на 11,3% от усвоения размер на заема, респ. 13,66 % в зависимост периода на усвояване на кредита; 4. Овърдрафт – погасяването е 5 равни годишни погасителни вноски, дължими всяка година през м. октомври, считано от 30.10.2022 г. и последна изравнителна вноска, дължима на 30.09.2027 г.
<b>Начин на плащане на лихва</b>	Ежемесечно на 30-то число на месеца.
<b>Обезпечение</b>	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ със сключен Договор за залог на вземания от 02.09.2019 г. върху индивидуализирани, редовни вземания (изключват се такива с просрочие над 30 (тридесет) дни) по всички лизингови договори, финансирани със средства по договора или със собствени средства, така че общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 130 % (сто и тридесет процента) спрямо усвоената сума по кредита.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило общо 8 997 хил. лева от кредита и няма подлежаща на усвояване част.

Към 31.12.2023 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 5 140 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за дългосрочната част на заема – 1 832 хил. лв. и 3 337 хил. лв. от револвиращия кредит (към 31.12.2022 г. - задължение по главниците по дългосрочната част на заема – 2 404 хил. лв., по револвиращия кредит – 4 167 хил. лв.)

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

➤ **Договор за кредит с „Обединена българска банка“ АД**

Основни параметри на **Договорът за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД от 02.10.2023 г.:**

<b>Общ размер</b>	6 500 000 евро
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	До 14.10.2024 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	15.07.2030 г.
<b>Лихвен процент</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- До 14.10.2024г. – фиксиран лихвен процент в размер на 6.5%;</li> <li>- От 14.10.2024г. - тримесечен EURIBOR плюс 3%, но не по – малко от 3%. Въз основа на сключен договор за лихвен суап, се гарантира, че лихвеният процент по кредита и след изтичане на гратисния период няма да надвишава прага от 6.5 %. По договора за суап, Дружеството плаща фиксиран лихвен процент от 3.495% и получава променлив лихвен процент 3М EURIBOR, като разплащанията са на нетна база. Падежът по договора за лихвен суап съвпада с падежа на кредита – 15.07.2030 г. (пояснение 15)</li> </ul>
<b>Начин на погасяване на заема</b>	<p>24 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1.6% ;</li> <li>- На 15.10 - по 11.80%.</li> </ul>
<b>Обезпечения</b>	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноси и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ със сключен Договор за залог на вземания от 02.10.2023 г. и анекс към него от 06.11.2023г. върху индивидуализирани, редовни вземания.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило общо 5 000 хил. евро от кредита. Към 31.12.2023 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 9 708 хил. лв.

**14.2. Облигационен заем**

➤ **Втора по ред облигационна емисия ISIN BG2100005227, издадена на 15.09.2022 г.:**

На свое заседание от 15.09.2022 г. Съветът на директорите на „Елана Агрокредит“ АД, обяви сключването на облигационен заем от втора по ред емисия корпоративни облигации при следните условия:

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Размер на емисията	5 000 000 евро, разпределени в 5 000 облигации с номинал 1 000 евро.
Дати на падежа на главницата	15.10.2023 г.; 15.10.2024 г.; 15.10.2025 г.; 15.10.2026 г. и 15.10.2027 г.;
Лихвен процент	6-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка от 3,75 % на годишна база, но не по-малко от 3,75%
Периодичност на лихвените плащания	На шест месеца, с изключение на първото купонно плащане дължимо след изтичане на един месец от датата на сключване на емисията; Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2022г.; 15.04.2023г.; 15.10.2023г.; 15.04.2024г.; 15.10.2024г.; 15.04.2025г.; 15.10.2025г.; 15.04.2026г.; 15.10.2026г.; 15.04.2027г.; 15.10.2027г.
Обезпечение	Първи по ред особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг за покупка на земеделски земи и договори за кредит за оборотни средства, който следва да бъде учреден в срок до три месеца, считано от сключването на облигационния заем. Размерът на главницата по заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 120% от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем;

Към края на отчетния период салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 4 000 хил. евро.

Втората емисия корпоративни облигации, издадени от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е публична, считано от м.12.2022 г.

#### 15. Деривативи, класифицирани като хеджиращи инструменти

Балансовата стойност на деривативите на Дружеството може да бъде анализирана, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Справедлива стойност:		
Договори за лихвен суап	(50)	-
Данъчен ефект	5	-
<b>Деривативни финансови пасиви</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>

При сключване на договора за кредит с „Обединена българска банка“ АД, Дружеството сключи договор за лихвен суап с „Обединена българска банка“ АД, който е предназначен за защита от риска от промяна на бъдещи парични потоци (хеджиране на парични потоци), свързани с плащане на лихви по банковия заем.

Лихвеният период по суапа е от 15.10.2024 г. до 15.07.2030 г. По договора за суап Дружеството ще плаща фиксиран лихвен процент от 3.495% и ще получава от банката

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

променлив лихвен процент 3-месечен EURIBOR, като разплащанията са на нетна база. Номиналната стойност на суапа е 6500 хил. евро и съответства на договорения размер на кредита. Амортизационният план на номиналната стойност на лихвения суап съответства на погасителния план по банковия кредит. Падежите на лихвените плащания по договора са тримесечни времеви периоди, които съвпадат с падежите на лихвените плащания по договора за кредит.

Хеджирането на паричните потоци е оценено като високо ефективно към датата на сключване на договора за лихвен суап и към 31 декември 2023 г.

Лихвеният суап към 31.12.2023 г. е оценен по справедлива стойност, базирана на дисконтирани очаквани парични потоци и е представена като нетекущ деривативен финансов пасив за „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в размер на 50 хил. лв., водейки до формиране на отрицателен резерв от хеджиране на паричен поток 45 хил. лв. нетно от ефекта на данъка върху доходите в размер на 5 хил. лв. Нереализираната загуба в размер на 50 хил. лв. и съпътстващия го данък върху дохода, в размер на 5 хил. лв., са признати в друга всеобхватна загуба.

#### 16. Данъчни задължения

	2023	2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Корпоративен данък върху печалбата	33	51
Данък общ доход	2	2
	<b>35</b>	<b>53</b>

#### 17. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват задължения към доставчици от страната. Най-значимите търговски задължения включват:

	2023	2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Агромениджмънт ООД (обслужващо дружество)	414	275
Адмирал Груп – 1 ЕООД	5	39
Елана Трейдинг АД	-	22
Адина - Астрея ЕООД	-	5
Дунавска земя БГ ЕООД	4	3
Агро кредит ЕООД	4	3
Дрийм Лендс ЕООД	9	3
Други	8	1
	<b>444</b>	<b>351</b>

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в отчета за финансовото състояние, отразяват тяхната справедлива стойност.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## 18. Получени аванси по лизингови договори

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Авансово получени суми по договори за финансов лизинг	5	39
	<u>5</u>	<u>39</u>

## 19. Възнаграждения на персонала

### 19.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(128)	(114)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(1)
	<u>(134)</u>	<u>(115)</u>

### 19.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала, включени в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Задължения за заплати	9	8
<b>Задължения към персонала</b>	<u>9</u>	<u>8</u>

Задълженията към персонала представляват задължения, отнасящи се за м. декември 2023 г., които следва да бъдат уредени през 2024 г.

## 20. Други задължения

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Провизии за задължения по съдебни спорове	15	-
Гаранции от членовете на СД	-	5
Други	1	2
<b>Други задължения</b>	<u>16</u>	<u>7</u>

## 21. Задължения по лизингови договори

Задълженията по лизинг към 31.12.2023 г. произтичат от договор за наем на офис (пояснение 6).

	2023 г. ‘000 лв.
Възрастов анализ на задълженията по лизингови договори	
- До 1 година	9
Обща сума на недисконтираните задължения по лизингови договори	<u>9</u>

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Обща сума на настоящата стойност на задълженията по лизингови договори	9
<b>Текуща част</b>	<b>9</b>
<b>Обща сума на настоящата стойност на задълженията по лизингови договори</b>	<b>9</b>

## 22. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми банкови и облигационен '000 лв.	Краткосрочна част от банкови заеми и облигационен '000 лв.	Задължения по лизинг '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>1 януари 2023</b>	<b>14 169</b>	<b>4 809</b>	<b>17</b>	<b>18 995</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания - главница и лихви	(1 538)	(4 848)	(8)	(6 394)
Постъпления	19 558	-	-	19 558
<b>Непарични промени:</b>				
Начислени лихви	1 547	39	-	1 586
Прекласифициране	(8 641)	8 641	-	-
<b>31 декември 2023</b>	<b>25 095</b>	<b>8 641</b>	<b>9</b>	<b>33 745</b>

	Дългосрочни заеми банкови и облигационен '000 лв.	Краткосрочна част от банкови заеми и облигационен '000 лв.	Задължения по лизинг '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>1 януари 2022</b>	<b>6 593</b>	<b>4 821</b>	<b>-</b>	<b>11 414</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания - главница и лихви	(484)	(4 847)	(8)	(5 339)
Постъпления	12 403	-	-	12 403
<b>Непарични промени:</b>				
Признати през годината	-	-	25	
Начислени лихви	466	26	-	492
Прекласифициране	(4 809)	4 809	-	-
<b>31 декември 2022</b>	<b>14 169</b>	<b>4 809</b>	<b>17</b>	<b>18 995</b>

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

### 23. Приходи от лихви

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	3 428	2 769
Приходи от лихви по предоставени кредити	1 955	1 637
	<b>5 383</b>	<b>4 406</b>

### 24. Приходи от такси и други приходи

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Предоставяне на активи на лизинг	19 748	8 680
Балансова стойност на предоставените активи	(19 707)	(8 677)
Печалба от предоговорени лизингови договори, нетно	89	9
Приходи от продажба на стоки (земи)	3 507	2 504
Приходи от такси управление	614	730
Други приходи	2	9
	<b>4 253</b>	<b>3 255</b>

### 25. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Рекламни материали	(2)	(3)
	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>

### 26. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Независим финансов одит	(15)	(13)
Такси / БФБ, БНБ, Централен депозитар, КФН и др./	(35)	(21)
Разходи за регистрация на имоти и скици	(8)	(6)
Брокерски комисионни и други такси	(386)	(348)
Преводачески услуги	(1)	(1)
Куриерски услуги	(3)	(4)
Консултантски услуги	(1)	(1)
Други	(7)	(1)
	<b>(456)</b>	<b>(395)</b>

### 27. Възнаграждение на обслужващото дружество

С решение на Общото събрание на акционерите от 22.03.2013 г. е одобрено сключване на договор с „Агромениджмънт“ ООД – дружество, което е отговорно за управление на инвестициите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и управлява мрежата от регионални

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

представители. „Агромениджмънт“ ООД предоставя богата гама от услуги в обичайния ход на дейността, а именно:

- Изграждане на структура от регионални представители във връзка с осъществяване на инвестиционната дейност на Дружеството;
- Организиране на дейността по сключване на договори за финансов лизинг за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на ЕЛАНА Агрокредит АД, закупуване от собственици на земеделски земи за които има сключен договор за финансов лизинг и отпускане на кредити на земеделци – лизингополучатели;
- Продажба на активи на Дружеството придобити при неплащане от страна на лизингополучателите;
- Съдействие при водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция;
- Консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на ЕЛАНА Агрокредит АД;
- Извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на ЕЛАНА Агрокредит АД при осъществяване на неговата инвестиционна дейност.

Възнаграждението на Агромениджмънт ООД за 2023 г. е в размер на 1 036 хил. лева, за 2022 г. – 853 хил. лева (вкл. ДДС, имайки предвид че „Елана Агрокредит“ АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

## 28. Други разходи

Други разходи включват:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Разходи по прекратени лизингови договори	(1)	-
Други разходи	(2)	-
	<u>(3)</u>	<u>-</u>

## 29. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(917)	(287)
Разходи за лихви и такси по облигационен заем	(669)	(224)
Банкови комисионни за текущо обслужване	(8)	(8)
Загуба от преоценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно (пояснение 10)	-	(140)
Валутно – курсови разлики	(6)	-
	<u>(1 600)</u>	<u>(659)</u>



ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Печалба от сделки с финансови активи, отчитани по справедлива стойност	3	8
Печалба от преоценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно (пояснение 10)	30	-
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>33</b>	<b>8</b>

### 30. Разходи за данъци върху печалбата

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2022 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход могат да бъдат равнени както следва:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	3 024	3 159
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(302)	(316)
Корекции за суми, освободени от данъчно облагане:	2	3
Корекции за непризнати за данъчни цели суми	(2)	(2)
Действителен разход за данък	(302)	(315)
<b>Разходи за данъци, отчетени в печалбата или загубата</b>	<b>(302)</b>	<b>(315)</b>
<b>Разход за данък, отчетен директно в собствения капитал</b> - отнасящ се до компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата	<b>5</b>	<b>-</b>

### 31. Доход на акция и дивиденди

#### 31.1 Доход на акция

Доходът на акция се изчислява като се раздели печалбата за периода, подлежаща на разпределение, между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции, умножен по средно – времеви фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Печалба, подлежаща на разпределение (в хил. лв.)	2 722	2 844
Среднопретеглен брой акции (в хил. бр.)	36 471	36 431
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,075</b>	<b>0,078</b>

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

### 31.2 Дивиденди

През 2023 г. Дружеството е изплатило на своите акционери дивиденди в размер на 2 680 хил. лв. (2022 г.: 2 451 хил. лв.).

Тъй като разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите, не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2023 г. във финансовия отчет.

### 32. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал на Дружеството.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### 32.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите и прокуриста. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(112)	(100)
Разходи за социални осигуровки	(4)	-
Общо възнаграждение	<u>(116)</u>	<u>(100)</u>

През 2023 г. и 2022 г. членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми.

### 33. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

#### 33.1 Анализ на пазарния риск

Вследствие на дейността си Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

### 33.2 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани в евро. Доколкото курсът на лева към еврото е фиксиран и страната е в условията на валутен борд, валутният риск се оценява като несъществен. Дружеството няма финансови активи и пасиви в чуждестранна валута, различна от еврото.

### 33.3 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено в следващите таблици:

Финансови активи	Пояснение	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
<b>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</b>			
Нетекущи вземания по лизингови договори	5	52 586	26 047
<b>Текущи активи</b>			
<b>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</b>			
Текущи вземания по лизингови договори	5	7 889	6 100
Вземания по кредити	8	14 449	27 861
Други вземания	11	7	7
Пари и парични средства	12	1 673	757
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>			
Дялове в КИС	10	312	1 026
		<b>76 916</b>	<b>61 798</b>

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. При оценката на очакваните кредитни загуби ръководството е оценило и възможните ефекти от военната инвазия на Русия в Украйна и военния конфликт между Израел и Хамас.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки, освен оповестените в пояснение 14.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на вземанията по договори за лизинг и по договори за предоставени кредити, поради високата събираемост на вземанията и тяхната пълна обезпеченост с активите, предоставени по договорите за финансов

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

лизинг. Балансовите стойности, описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Обезпеченията, държани като гаранция, представляват земеделски земи, предмет на лизинговите договори. Балансовата стойност на обезпеченията вземания към 31 декември 2023 г. е в размер на 74 924 хил. лв.

През предходни и текущия период Дружеството е придобило обезпечения, представляващи земеделски земи, чиято балансова стойност към 31 декември 2023 г. е в размер на 333 хил. лв. Дружеството възнамерява да ги реализира чрез последваща продажба или отдаване на лизинг.

### 33.4 Лихвен риск

Дружеството е изложен на лихвен риск, свързан с колебанията в пазарните лихвени равнища, които оказват влияние върху лихвоносните финансови активи и пасиви на Дружеството. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заеми, които са с променлив лихвен процент.

С цел минимизиране на лихвения риск, през 2023г. Дружеството сключи договор за лихвен суап, чрез който да може да фиксира лихвата по един от банковите си заеми. По договорите за лихвен суап Дружеството се съгласява да обменя на определени интервали разликата между лихвените суми с фиксиран и променлив процент, изчислени спрямо договорена условна главница.

В следващата таблица е показана информацията за номиналните лихвени проценти на активите и пасивите на Дружеството:

31 декември 2023 г.	Лихвен %	Лихвоносни '000 лв.	Безлихвени '000 лв.	Общо '000 лв.
Парични средства в каса и банка	-	-	1 673	1 673
Вземания по финансов лизинг	8,5 %-10%	58 921	1 554	60 475
Вземания по кредити	10,5 %	14 103	346	14 449
Финансови активи	-	-	312	312
Други вземания	-	-	7	7
<b>Общо активи</b>		<b>73 024</b>	<b>3 892</b>	<b>76 916</b>
Задължения по банков заеми	3м EUROBOR + 2,75%	1 201	17	1 218
Задължения по банков заеми	3м EUROBOR + 3,25%	9 496	148	9 644
Задължения по банков заеми	6,50%*	9 708	93	9 801
Задължения по банков заеми	1м EUROBOR + 2,25%	1 814	-	1 814
Задължения по банков заеми	1м EUROBOR + 1,8%	3 326	-	3 326
Задължения по облигационен заем	6м EUROBOR + 3,75%	7 802	131	7 933
Задължения по лизингови договори	2.21%	9	-	9
Търговски и други задължения	-	-	460	460
<b>Общо пасиви</b>		<b>33 356</b>	<b>849</b>	<b>34 205</b>

\* В това число ефекта от договор за лихвен суап (пояснение 15).

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

31 декември 2022 г.	Лихвен %	Лихвоносни '000 лв.	Безлихвени '000 лв.	Общо '000 лв.
Парични средства в каса и банка	-		757	757
Вземания по финансов лизинг	8,5 %-10%	31 268	879	32 147
Вземания по кредити	8,5 %	27 315	546	27 861
Финансови активи	-	-	1 026	1 026
Други вземания	-	-	7	7
<b>Общо активи</b>		<b>58 583</b>	<b>3 215</b>	<b>61 798</b>
Задължения по банкови заеми	3m EUROBOR + 2,25%	2 549	22	2 571
Задължения по банкови заеми	1m EUROBOR + 2,25%	2 382	-	2 382
Задължения по банкови заеми	1m EUROBOR + 1,8%	4 154	-	4 154
Задължения по облигационен заем	6m EUROBOR + 3,75%	9 751	120	9 871
Задължения по лизингови договори	2.21%	17	-	17
Търговски и други задължения	-	-	358	358
<b>Общо пасиви</b>		<b>18 853</b>	<b>500</b>	<b>19 353</b>

Всички лихвоносни финансови активи са при фиксирани лихвени проценти. Лихвоносните финансови пасиви (банкови заеми) са при променлив лихвен процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базирани на EURIBOR, в размер на +/- от 0,4% до 0,6%. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2023 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR)	(106)	106	(106)	106
31 декември 2022 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR)	(167)	167	(167)	167

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

### 33.5 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството към 31 декември могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
<b>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</b>		<b>52 586</b>	<b>26 047</b>
Нетекущи вземания по лизингови договори	5	52 586	26 047
<b>Текущи активи</b>			
<b>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</b>		<b>24 018</b>	<b>34 725</b>
Текущи вземания по лизингови договори	5	7 889	6 100
Вземания по кредити	8	14 449	27 861
Други вземания	11	7	7
Пари и парични средства	12	1 673	757
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		<b>312</b>	<b>1 026</b>
Дялове в КИС	10	312	1 026
		<b>76 916</b>	<b>61 798</b>

Финансови пасиви	Пояснение	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
<b>Нетекущи пасиви</b>			
<b>Финансови пасиви по амортизирана стойност</b>		<b>25 095</b>	<b>14 177</b>
Получени заеми	14.1	19 231	6 353
Задължения по облигационни заеми	14.2	5 864	7 816
Задължения по лизингови договори	21	-	8
<b>Текущи пасиви</b>			
<b>Финансови пасиви по амортизирана стойност</b>		<b>9 110</b>	<b>5 176</b>
Получени заеми	14.1	6 572	2 754
Задължения по облигационни заеми	14.2	2 069	2 055
Задължения по лизингови договори	21	9	9
Търговски и други задължения	17,20	460	358
<b>Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход</b>		<b>50</b>	<b>-</b>
Деривативен финансов пасив	15	50	-
		<b>34 255</b>	<b>19 353</b>

### 33.6 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения,

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди при необходимост се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31 декември падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	1 497	6 657	22 994	2 952
Търговски и други задължения	460	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	5	4	-	-
Задължения по облигационен заем	308	2 264	6 791	-
<b>Общо</b>	<b>2 270</b>	<b>8 925</b>	<b>29 785</b>	<b>2 952</b>

  

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	477	2 639	6 846	-
Търговски и други задължения	358	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	4	5	8	-
Задължения по облигационен заем	281	2 238	8 950	-
<b>Общо</b>	<b>1 120</b>	<b>4 882</b>	<b>15 804</b>	<b>-</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

#### 34. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал представен в отчета за финансовото състояние.

Дружеството наблюдава и съотношение дълг към капитал да не превишава 2:1, ликвидни активи към текущи пасиви да не превишават 1:1 и спазва външно наложени изисквания по получените кредити.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът може да бъде анализиран, както следва:

	<b>2023</b>
	<b>‘000 лв.</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>43 010</b>
Заеми	33 736
- Пари и парични еквиваленти	(1 673)
<b>Нетен дълг</b>	<b>32 063</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>75 073</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/собствен капитал)</b>	<b>0.75</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (заеми/собствен капитал)</b>	<b>0.78</b>

#### 35. Оценяване по справедлива стойност

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние на справедливата им стойност, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.



ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Справедлива стойност на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние:

31 декември 2023 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност</b>					
Дялове в КИС	10	-	312	-	312
Общо активи		-	<b>312</b>	-	<b>312</b>
<b>Финансови пасиви по справедлива стойност</b>					
Деривативен финансов пасив	15	-	-	50	50
Общо пасиви		-	-	<b>50</b>	<b>50</b>

31 декември 2022 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност</b>					
Дялове в КИС	10	-	1 026	-	1 026
Общо активи		-	<b>1 026</b>	-	<b>1 026</b>

Справедлива стойност на финансовите инструменти към 31 декември:

31 декември	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Вземания по финансов лизинг	60 475	32 147	60 475	32 147
Вземания по кредити	14 449	27 861	14 449	27 861
Финансови активи	312	1 026	312	1 026
Парични средства и парични еквиваленти	1 673	757	1 673	757
Търговски и други вземания	7	7	7	7
<b>Общо активи</b>	<b>76 916</b>	<b>61 798</b>	<b>76 916</b>	<b>61 798</b>

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката.

Справедливата стойност на лихвения суап е оценена чрез дисконтиране на парични потоци, като са използвани прогнозни лихвени проценти и криви на доходност за срока на инструмента базирани на историческа информация и очакванията за бъдещото развитие.

Справедливата стойност на дългосрочните финансови активи с фиксиран лихвен процент е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци.

Справедливата стойност на финансовите активи е определена на база нетната стойност на дяловете в договорения фонд към 31.12.2023 г.

ЕЛАНА Агрокредит АД  
Годишен финансов отчет  
31 декември 2023 г.

Задълженията по заеми и облигации се очаква да бъдат погасени изцяло във времето до падежа ми, поради което те се отчитат по амортизируема стойност и справедливата им стойност се счита за приблизително равна на балансовата им стойност.

Справедливата стойност на текущите финансови активи, парични средства и парични еквиваленти, търговски вземания и задължения и други текущи финансови активи и пасиви се доближава до съответната отчетна стойност, поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти.

### **36. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

### **37. Одобрение на финансовия отчет**

Годишният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20 февруари 2024 г.

**Декларация за корпоративно управление  
по чл. 100н, ал. 7, т. 1 от Закона за  
публично предлагане на ценни книжа и  
чл. 40 от Закона за счетоводството  
(неразделна част от Годишния доклад за  
дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД за 2023 г.)**

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗСч), Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 40 от ЗСч и на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

**1. Информация относно спазване по целесъобразност на: а) НККУ, или б) друг кодекс за корпоративно управление, както и в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“.**

През текущата 2023 г. Дружеството спазва изискванията на НККУ и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на НККУ и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на Одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност при спазване на НККУ.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

**2. Обяснение от страна на дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква „а“ или буква „б“ не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това.**

Дружеството спазва НККУ по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

**3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане.**

### **Вътрешен контрол и управление на риска**

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

## **Анализ на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за вътрешен одит и мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

## **Вътрешен контрол**

Съобразно НККУ всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на вътрешния контрол.

Въпросите, отнесени до Съвета на директорите, изискват всички значими планове и програми да са получили изрично одобрение от него.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите.

Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите в координация с избрания Одитен комитет.

## **Вътрешен одит**

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

### **Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на кодекса директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите с цел оценяване позицията, дейността, бизнес модела и стратегията на Дружеството.

#### **4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21.04.2004 г. относно предложенията за поглъщане.**

**4.1. Чл. 10, параграф 1, буква „в“** („Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО.“).

През 2023 г. не са извършени промени, свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които да достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31.12.2023 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 10 % от капитала му, са следните:

	Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2023 г.	
		Брой акции	%
<b>1.</b>	<b>ПОД АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ АД (непряко)</b>	3 861 261	10.54 %
1.1.	ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 035 122	2.83 %
1.2.	ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	2 443 509	6.67 %
1.3.	ЗППФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	382 630	1.04 %
<b>2.</b>	<b>ПОК ДОВЕРИЕ АД (непряко)</b>	3 804 517	10.39 %
2.1.	ДПФ ДОВЕРИЕ	612 664	1.67 %
2.2.	УПФ ДОВЕРИЕ	2 430 453	6.64 %
2.3.	ППФ ДОВЕРИЕ	761 400	2.08 %

**4.2. Чл. 10, параграф 1, буква „г“** („Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.“).

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**4.3. Чл. 10, параграф 1, буква „е“** („Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или

*системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.“).*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

**4.4. Чл. 10, параграф 1, буква „з“** (*„Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт.“*).

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в устава на Дружеството, са определени в Устава на Дружеството.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

**4.5. Чл. 10, параграф 1, буква „и“** (*„Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.“*).

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание на акционерите;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание на акционерите;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;

- на 30.09.2020 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което беше взето решение с пълно единодушие от представените акции с право на глас за обратно изкупуване на собствени на Дружеството акции при следните условия:
  1. Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 10 % от общия брой, издадени от Дружеството акции, за целия срок на изкупуване, но не повече от 3 % годишно;
  2. Срок за извършване на изкупуването: до 5 години от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД;
  3. Минимален размер на цената на изкупуване: 0,90 лв.;
  4. Максимален размер на цената на изкупуване: 1,10 лв.;

Въз основа на горното Общото събрание на акционерите овласти Съвета на директорите да определи всички останали конкретни параметри на обратното изкупуване в горепосочените граници, включително да определи конкретните дати за начало и край на обратното изкупуване в рамките на определения по-горе срок, конкретния брой изкупувани акции и конкретна цена на изкупуването в рамките, определени от Общото събрание на акционерите, да избере лицензиран инвестиционен посредник, чрез който да бъде извършено обратното изкупуване, както и да извърши всички останали необходими правни и фактически действия за изпълнение на решението на Общото събрание на акционерите, включително (но не само) да заяви за вписване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел настоящото решение за обратно изкупуване в съответствие с изискването на чл. 187б, ал. 2, изр. второ ТЗ. Общото събрание на акционерите овласти също Съвета на директорите да се разпорежда с придобитите от Дружеството собствени акции след извършване на обратното изкупуване.

- и други.

## **5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети.**

### **Съвет на директорите**

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от изпълнителния член на Съвета или от избрания прокурист.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на „Глава първа“ от НККУ от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.



Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между прокуриста, изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин се създават предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С всеки от членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и прокуриста на Дружеството.

Информацията относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите и прокуриста възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на Дружеството за отчетната 2023 г.

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2023 г. Членовете на Съвета на директорите и прокуриста не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2023 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и прокуриста.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информацията за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2023 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

### **Одитен комитет**

На проведеното на 19.05.2022 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството беше преизбран Одитен комитет в състав: Виргиния Николаева Димитрова, Теодора Николаева Овчарова и Ива Симеонова Александрова. Мандатът на Одитния комитет е до провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите през 2025 г.

Действията, които влизат в компетенциите на комитета са още една гаранция за защита правата на акционерите на Дружеството. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане съгласно изискванията на ЗНФО.

### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството спазва изискванията на НККУ, закона и Устава на Дружеството за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването, като същевременно се прилагат и правила за гласуване по пълномощие, които дават възможност на максимално голям брой акционери да заявят позицията си по въпроси от дневния ред. През 2023 г. бяха гласувани промени в Устава на Дружеството, с които беше създадена възможността за гласуване на Общите събрания и чрез кореспонденция и/или чрез използване на електронни средства посредством предвидените в ЗППЦК форми.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите, са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. и предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез своевременното им оповестяване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и обявяването им пред Комисия за финансов надзор, „Българска

фондова борса“ АД и обществеността, както и чрез поддържане на нарочен раздел в сайта на Дружеството.

**6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период.**

Дружеството е малко предприятие съгласно дефиницията за малки предприятия по чл. 19, ал. 2 от ЗСч , вследствие на което то попада в хипотезата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, гласящ, че политиката за многообразие не се прилага за малките и средните предприятия. Поради тази причина към настоящия момент Дружеството не е разработило и не прилага такава политика на многообразие.

**Настоящата декларация е одобрена от Съвета на директорите на заседание от 20.02.2024 г. като част от Годишния доклад за дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД за 2023 г.**

---

**Георги Георгиев  
Прокурист**

## **ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД ЗА 2023 Г.**

Този доклад е изготвен на основание чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, и е в съответствие с Политиката за възнагражденията на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, приета от Общото събрание на акционерите на 30.06.2014 г.

### **Информация за начина по прилагане на Политиката за възнагражденията през 2023 г.**

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на Политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на Политиката за възнагражденията.**

Политиката за възнагражденията на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е разработена в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на Дружеството и е приета от Общото събрание на акционерите на Дружеството на 30.06.2014 г., като същата е била изменяна и допълвана от Общите събрания на акционерите, проведени на 30.06.2016 г. и 30.09.2020 г.

През отчетния период Дружеството няма комитет по възнагражденията.

При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и прокуриста не са ползвани външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.**

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите и прокуриста на Дружеството са получавали само постоянно възнаграждение.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на Дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията допринасят за дългосрочните интереси на Дружеството.**

На този етап „ЕЛАНА Агрокредит“ АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и прокуриста като акции на Дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.**

През 2023 г. Дружеството не е прилагало методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

**5. Пояснение относено зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.**

Решението за получаваното от Съвета на директорите и прокуриста постоянно възнаграждение, прието от Общото събрание, не зависи от постигнатите резултати на Дружеството.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.**

През 2023 г. Дружеството не прилагало схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от Дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо.**

През 2023 г. Дружеството не е заплащало за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите и прокуриста.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.**

През 2023 г. Дружеството не е предвиждало изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.**

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите и прокуриста, обезщетения не се предвиждат.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.**

През 2023 г. Дружеството не е предвиждало такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.**

През 2023 г. Дружеството не е следвало такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.**

Съветът на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД през 2023 г. се състои от три члена в състав:

#### **12.1. Владимир Борисов Велев – председател на Съвета на директорите**

Срок на договора – съгласно възложения мандат.

Срок на предизвестие за прекратяване – няма.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

#### **12.2 адв. Петър Стоянов Божков – заместник-председател на Съвета на директорите**

Срок на договора – съгласно възложения мандат.

Срок на предизвестие за прекратяване – няма.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

#### **12.3 Гергана Венчова Костадинова – изпълнителен директор**

Срок на договора – съгласно възложения мандат.

Срок на предизвестие за прекратяване – няма.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

От 2016 г. е избран за прокурист на Дружеството – Георги Стоянов Георгиев.

#### **12.4. Георги Стоянов Георгиев – прокурист.**

Срок на договора – съгласно възложения мандат на настоящите членове на Съвета на директорите.

Срок на предизвестие за прекратяване – 3 (три) месеца.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

#### **13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи от Дружеството за съответната финансова година.**

Изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и прокуриста на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД през финансовата 2023 г. възлизат общо на 112 320 лв.

#### **14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.**

#### **14.1. Владимир Борисов Велев**

*а) пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за финансовата 2023 г. – 18 720 лв. като член и председател на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.*

*б) възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група – няма такива.*

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – не са получавани възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.*

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор – няма такива.*

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година – през последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите му на член на Съвета на директорите.*

*е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“ – няма такива.*

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – няма такива.*

#### **14.2. адв. Петър Стоянов Божков**

*а) пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за финансовата 2023 г. – 18 720 лв. като член и заместник-председател на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.*

*б) възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група – няма такива.*

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – не са получавани възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.*

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор – няма такива.*

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година – през последната финансова*

година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите му на член на Съвета на директорите.

*е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“ – няма такива.*

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – няма такива.*

### **14.3. Гергана Венчова Костадинова**

*а) пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за финансовата 2023 г. – 46 800 лв. като член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.*

*б) възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група – няма такива.*

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – не са получавани възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.*

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор – няма такива.*

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година – през последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите ѝ на член на Съвета на директорите.*

*е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“ – няма такива.*

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – няма такива.*

### **14.4. Георги Стоянов Георгиев – прокурист**

*а) пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за финансовата 2023 г. – 28 080 лв. като прокурист на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.*

*б) възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група – няма такива.*



*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – не са получавани възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.*

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор – няма такива.*

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година – през последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите му на прокурист.*

*е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“ – няма такива.*

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – няма такива.*

#### **15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции.**

*а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от Дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени – няма такива.*

*б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година – няма такива.*

*в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата – няма такива.*

*г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година – няма такива.*

#### **16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на Дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в Дружеството, които не са директори, през предходните поне 5 финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.**

Извън Съвета на директорите и прокуриста в Дружеството има 1 назначен служител и това е Директора за връзки с инвеститорите, който изпълнява длъжността си въз основа на допълнителен трудов договор и е на непълен работен ден.

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
<b>Годишно възнаграждение за ДВИ (лв.) – преизчислено към пълно работно време</b>	Реално получени – 8 084.67, а след преизчисление – 64 677.36	Реално получени – 6 827.13, а след преизчисление – 54 617.04	Реално получени – 8 400.01, а след преизчисление – 67 200.08	Реално получени – 9 334.90, а след преизчисление – 74 679.20	Реално получени – 11 399.99, а след преизчисление – 91 199.20
<b>Нетна годишна печалба на Дружеството (лв.)</b>	2 770 802.45	2 866 054.35	2 722 764.80	2 844 031.76	2 721 501.99

### **17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.**

Дружеството не предвижда формирането и изплащането на променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и прокуриста на Дружеството, поради което възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение е неприложима.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на Политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13 от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

През 2023 г. Дружеството не е приемало изменения и допълнения в нея относно извънредни обстоятелства, при които то може да не прилага част от Политиката.

### **Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период**

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и прокуриста правила относно изплащането на възнаграждения за по-дълъг период – до момента на прекратяване на взаимоотношенията си с Дружеството. Управляващите считат, че залегналите в Политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период.

Членовете на Съвета на директорите приемат, че при рязка промяна във финансово-стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

**Този доклад е самостоятелен документ към Годишния финансов отчет, приет на 20.02.2024 г. и се публикува на интернет страницата на Дружеството.**

---

**Георги Георгиев**  
**Прокурист**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**на основание чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публично**  
**предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)**

Долуподписаната, **Гергана Венчова Костадинова**, в качеството си на изпълнителен директор на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и съставител на приложения годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2023 г.,

**декларирам, че:**

1. Доколкото ми е известно, комплектът годишни финансови отчети за 2023 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.
2. Годишният доклад за дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД за 2023 г. съдържа достоверен преглед на важните събития, настъпили през годината, на влиянието им върху финансово-счетоводните резултати на Дружеството, както и на основните рискове и несигурности, пред които е било изправено Дружеството през съответния период.

**Дата: 20.02.2024 г.**

**Изпълнителен директор  
и съставител: \_\_\_\_\_**

**Гергана Костадинова**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
на основание чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публично  
предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Долуподписаният, **Георги Стоянов Георгиев**, в качеството си на прокурист и представляващ на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, във връзка с приложения годишен финансов отчет за дейността на Дружеството за 2023 г.

**декларирам, че:**

3. Доколкото ми е известно, комплектът годишни финансови отчети за 2023 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.
4. Годишният доклад за дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД за 2023 г. съдържа достоверен преглед на важните събития, настъпили през годината, на влиянието им върху финансово-счетоводните резултати на Дружеството, както и на основните рискове и несигурности, пред които е било изправено Дружеството през съответния период.

**Дата: 20.02.2024 г.**

**Прокурист:** \_\_\_\_\_

**Георги Георгиев**