

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД (Дружеството) е с предмет на дейност: “Отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, и финансов лизинг”.

„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, гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4.

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

Към 30.06.2025 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е с капитал 46 692 133 лева, разпределен в 46 692 133 бр. акции с номинал 1.00 лев.

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

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 30.06.2025 г. Съветът на директорите на Дружеството е тричленен, в състав, както следва: Гергана Венцова Костадинова – Изпълнителен директор, Петър Стоянов Божков – Заместник-председател, 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. На проведеното общо събрание на 03.06.2025г, членовете бяха преизбрани. Мандатът на одитния комитет е със срок 3 години.

Към 30.06.2025 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Гергана Костадинова и Прокуриста Георги Стоянов Георгиев, заедно или поотделно.

Към 30.06.2025 г. в „ЕЛАНА Агрокредит“ АД има назначен един служител.

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

Този междинен съкратен финансов отчет за период от 1 януари 2025 г. до 30 юни 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Този междинен съкратен отчет е индивидуален.

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

### **Войни в Украйна и в Газа**

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, но е засегнато от по-широки макроикономически последици като съществено увеличение на инфлацията, покачване на лихвените проценти и геополитически събития, засягащи различни аспекти на икономиката.

Във финансовия отчет на Дружеството към 30.06.2025 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 плановете на Дружеството.

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

#### **3.1. Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г.**

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г.

#### **3.2. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинни финансови отчети 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 междинен съкратен 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 31.12.2024 г.

#### **3.3. Управление на риска относно финансови инструменти**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден и инфлационен риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода

### **4. Лизинг**

#### 4.1 Финансов лизинг като лизингодател

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 лизинговия договор.

	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2025	2024	30.06.2025	2024
	хил. лв.	хил.лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	13 448	13 600	85 044	84 866
Незаработен финансов доход	(1 263)	(3 957)	(26 206)	(26 352)
<b>Нетни инвестиции в лизингови договори</b>	<b>12 225</b>	<b>9 643</b>	<b>58 838</b>	<b>58 514</b>
Вземания по такси по лизингови договори	369	331	-	-
<b>Общо вземания</b>	<b>12 594</b>	<b>9 974</b>	<b>58 838</b>	<b>58 514</b>

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 на 15.09. на съответната година, а при сключване на договори след 01.09. – на 15.09 на следващата стопанска година.

#### 5. Активи с право на ползване

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

	Актив с право на ползване (офис) хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2025 г.	28	28
Ефект от модификация на лизингови договори	(8)	(8)
Салдо към 30 юни 2025 г.	20	20
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(8)	(8)
Амортизация	(4)	(2)
Ефект от модификация на лизингови договори	8	8
Салдо към 30 юни 2025 г.	(4)	(2)
<b>Балансова стойност към 30 юни 2025 г.</b>	<b>16</b>	<b>18</b>

	<b>Актив с право на ползване (офис) хил. лв.</b>	<b>Общо хил. лв.</b>
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	25	25
Ефект от модификация на лизингови договори	3	3
Салдо към 31 декември 2024 г.	28	28
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(16)	(16)
Амортизация	(9)	(9)
Ефект от модификация на лизингови договори	17	17
Салдо към 31 декември 2024 г.	(8)	(8)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Активът с право на ползване се отчита по настояща стойност на лизинговото задължения към датата на признаване, намалена с амортизация и обезценка в съответствие с МСФО 16. Активът се амортизира за срок от три години (до 01.03.2027г.)

## 6. Предоставени заеми

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 кредита служат земите, обект на лизинговите договори. Договорите са едногодишни /максималният им срок е за една стопанска година/ при фиксиран лихвен процент /10.5 % - считано от 01.10.2023 г./, като погасяването е еднократно на падежа.

	<b>30.06.2025 хил. лв.</b>	<b>2024 хил. лв.</b>
Кредити за оборотно финансиране	19 791	18 945
	<b>19 791</b>	<b>18 945</b>

## 7. Стоки

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

	<b>30.06.2025 хил. лв.</b>	<b>2024 хил. лв.</b>
Земеделска земя	168	293
<b>Стоки</b>	<b>168</b>	<b>293</b>

Стоките към 30.06.2025 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

## 8. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват 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 30.06.2025 г. те са оценени по справедлива стойност, която представлява нетна стойност на дял. Печалбите и загубите, възникнали от измененията в справедливата им стойност, са включени в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

	30.06.2025	2024
	хил. лв.	хил.лв.
Дялове в КИС	332	325
	<b>332</b>	<b>325</b>

Печалбите и загубите са признати нетно във финансови приходи и разходи (пояснение 25).

## 9. Други вземания

	30.06.2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от подотчетни лица	7	7
Авансови плащания на доставчици	-	11
Други	14	28
<b>Други вземания</b>	<b>21</b>	<b>46</b>

## 10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.06.2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой и банки:		
- български лева	4 160	6 917
- евро	5 058	3 945
	<b>9 218</b>	<b>10 862</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 11. Собствен капитал

### 11.1 Акционерен капитал

Към 30.06.2025 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 46 692 133 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 хил. лв.
Издадени и напълно платени акции към 1 януари 2024 г.	36 629 925	36 630
Издадени и напълно платени акции	10 062 208	10 062
<b>Основен капитал към 31 декември 2024 г.</b>	<b>46 692 133</b>	<b>46 692</b>

	Брой акции	Стойност хил. лв.
Издадени и напълно платени акции към 1 януари 2025г.	46 692 133	46 692
<b>Основен капитал към 30 юни 2025 г.</b>	<b>46 692 133</b>	<b>46 692</b>

Акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД се търгуват на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД, Сегмент акции Standard, сектор Финансови и застрахователни дейности. Акциите са с борсов код EAC 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 1.00 лев и емисионна стойност 1.10 лева.

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

През месец юни 2024 г. приключи успешно публичното предлагане на до 18 314 962 нови обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на един глас от увеличението на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, като Дружеството увеличи капитала си с нови 10 062 208 броя акции.

На 14.06.2024 г. увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенцията по вписванията, като съответно е вписан и новият устав на Дружеството с отразената промяна на броя акции, респ. на капитала.

На 18.06.2024 г. г. е регистрирана новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД, като на 20.06.2024 г. последната е вписана и в регистъра на Комисията за финансов надзор.

С решение на Съвета на директорите на „Българска фондова борса“ АД от 27.06.2024 г. емисията акции е допусната до търговия на сегмент акции Standard. Датата на въвеждане за търговия е 01.07.2024 г.

### 11.2 Законови резерви

	<b>Законови резерви</b>	<b>Общо резерви</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 724	1 724
Формиране на фонд Резервен	51	51
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>1 775</b>	<b>1 775</b>
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 775	1 775
Формиране на фонд Резервен	87	87
<b>Салдо към 30 юни 2025 г.</b>	<b>1 862</b>	<b>1 862</b>

### 11.3 Премиен резерв

	<b>Премиен резерв</b>	<b>Общо резерв</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 934	1 934
Положителен премиен резерв	982	982
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>2 916</b>	<b>2 916</b>
Салдо към 1 януари 2025г.	2 916	2 916
<b>Салдо към 30 юни 2025г.</b>	<b>2 916</b>	<b>2 916</b>

Премийният резерв е формиран от увеличение на капитала през м. юни 2024 г. и чрез емитиране на нови акции през минали години.

### 11.4. Резерв от хеджиране на паричен поток

Към 30.06.2025 г. Дружеството отчита отрицателен резерв от хеджиране на паричен поток в размер на 108 хил. лв. (31.12.2024 г. – отрицателен 108 хил. лв.) (пояснение 13).

### 12. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:

	<b>Текущи</b>		<b>Нетекущи</b>	
	<b>30.06.2025</b>	<b>2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Банкови заеми	9 961	10 289	28 666	27 982
Облигационни заеми	2 023	2 027	3 910	3 910
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>11 984</b>	<b>12 316</b>	<b>32 576</b>	<b>31 892</b>

## Заеми, отчитани по амортизирана стойност

### 12.1 Банкови кредити

Към 30.06.2025 г. Дружеството е заемополучател по договор за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“ („ЕБВР“) от 31.05.2023 г. (Транш „А“ и „Б“), Договор за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ АД от 02.09.2019 г. и Договори за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД от 02.10.2023 г. и съответно нов от 31.03.2025г.

Договорът за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“ („ЕБВР“) от 17.04.2014 г., анексиран на 18.09.2016 г. ( Траншове „А“, „Б“, С1“ и „С2“), е приключен на 15.07.2024 г.

#### ➤ Договори с ЕБВР

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

<b>Общ размер на Транш С</b>	5 000 000 (пет милиона евро); Разделен на траншове „С1“ и „С2“, както следва:
<b>С1</b>	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
<b>С2</b>	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
<b>Срок</b>	8 (осем) години
<b>Лихвен процент</b>	3М EURIBOR плюс 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“ и „С2“, като същите са напълно изплатени на 15.07.2024 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 всеки), при следните условия:

<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 + 3.25 %
<b>Лихвен процент по Транш Б</b>	3М EURIBOR + 3.00 %
<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 е сключен с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 31.05.2023 г. На 30.07.2024 г. е сключен Договор за изменение № 1 на Договора за залог на вземания, с който договор е учреден залог на вземания за изцяло обезпечаване на вземанията на ЕБВР и по Транш „Б“.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило Транш „А“ и „Б“ изцяло. 8 208 хил. евро е сумата на непогасената главница по двата транша към края на периода. Балансовата стойност на задължението е в размер на 16 129 хил. лева.

➤ **Договор за кредит с „Банка ДСК“ АД**

Основни параметри на Договора за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ АД от 02.09.2019 г. са:

<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.

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

Към 30.06.2025 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 3 675 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за инвестиционните разходи е 1 180 хил. лв. и 2 507 хил. лв. от овърдрафта.

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

Основни параметри на Договора за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД от 02.10.2023 г. и анекс към него от 16.02.2024г., са:

<b>Общ размер</b>	До 10 000 000 евро съгласно сключен Анекс от 16.02.2024 г., с който е отпуснато допълнително финансиране в размер на до 3 500 000 евро и максималният размер на отпуснатата главница бе изменена от 6 500 000 евро на до 10 000 000 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 14.10.2024 г. – фиксиран лихвен процент в размер на 6.5 %;

	<p>- От 14.10.2024г. - тримесечен EURIBOR плюс 3 %, но не по – малко от 3 %.</p> <p>Върху първоначално договорения размер на кредита – 6 500 хил. евро е сключен договор за лихвен суап, с който се гарантира, че лихвеният процент по тази част от 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 13)</p>
<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>Начин на плащане на лихва</b>	тримесечно на 15-то число на месеца
<b>Обезпечения</b>	<p>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 02.10.2023 г. и анекси към него от 06.11.2023г., 19.01.2024г. и 22.03.2024г. върху индивидуализирани, редовни вземания.</p>

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило изцяло кредита в размер на 10 000 хил. евро. На 25.06.2025г. ЕЛАНА Агрокредит АД погаси предсрочно 916 хил. евро от кредита. Към 30.06.2025 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 14 957 хил. лв.

На 31.03.2025 г. Дружеството сключи още един Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД при следните условия:

<b>Общ размер</b>	До 5 000 000 евро
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	– До 15.10.2025 г. суми в размер на до 3 800 000 евро; – От 15.10.2025 г. до 14.04.2026 г. суми в размер на до 1 200 000 евро.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	До 15.04.2033 г.
<b>Лихвен процент</b>	Плаващ лихвен процент в размер на 3М EURIBOR + 2.85 %, но не по-малко от 2.85 % годишно.
<b>Начин на погасяване</b>	29 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 1.00 % (последното плащане е по 0.6 %); – На 15.10 – по 11.20 %.
<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 върху вземания от трети лица и вземания по сметки върху индивидуализирани и редовни вземания, чиято обща стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 125 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило по кредита сумата от 2 000 хил. евро.

## 12.2. 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:

<b>Размер на емисията</b>	5 000 000 евро (пет милиона 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 + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6M EURIBOR е отрицателна величина
<b>Периодичност на лихвените плащания</b>	На 6 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 – 15.10.2022 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.; 15.10.2027 г. В случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват на първия следващ работен ден.

<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 3 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 3 000 хил. евро.

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

### 13. Деривативи, класифицирани като хеджиращи инструменти

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

<b>Договор за лихвен суап</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Справедлива стойност в началото на периода (пасив)	(120)	(50)
Отрицателна разлика от преоценка през периода	-	(70)
<b>Справедлива стойност в края на периода (пасив)</b>	<b>(120)</b>	<b>(120)</b>
<b>Данък върху резерва от хеджиране</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
<b>Резерв от хеджиране, нетно от данъка</b>	<b>(120)</b>	<b>(108)</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 плаща фиксиран лихвен процент от 3.495 % и получава от банката променлив лихвен процент 3-месечен EURIBOR, като разплащанията са на нетна база. Номиналната стойност на суапа е 6 500 хил. евро и съответства на първоначално отпуснатия размер на кредита, а за останалите 3 500 хил. евро такъв не е договорен. Амортизационният план на номиналната стойност на лихвения суап съответства на погасителния план по банковия кредит. Падежите на лихвените плащания по договора са 3-месечни 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, към 31 декември 2024 г. и към края на отчетния период.

Лихвеният суап към 31.12.2024г. и към 30.06.2025г. 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 120 хил. лв.

Към 31.12.2024г. това води до формиране на отрицателен резерв от хеджиране на паричен поток 108 хил. лв. нетно от ефекта на данъка върху доходите в размер на 12 хил. лв.

Към края на отчетния период няма промяна в отчетните стойности.

#### 14. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	30.06.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Корпоративен данък	77	47
Данък дивидент	64	-
Данък общ доход	3	2
	<b>144</b>	<b>49</b>

#### 15. Търговски задължения

Най-значимите търговски задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30.06.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Агромениджмънт ООД (обслужващо дружество)	150	402
Адиналенд ЕООД	-	1
Адмирал Груп – 1 ЕООД	-	3
Тера Вита Инвест ЕООД	1	-
Бени Агро 1970 ЕООД	1	5
Агриш ЕООД	-	2
Имоти Аура Враца ЕООД	-	1
Кайлас 74 ЕООД	-	1
Други	-	1
	<b>152</b>	<b>416</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.

#### 16. Получени аванси

	30.06.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Авансово получени суми по договори за финансов лизинг	3	2
	<b>3</b>	<b>2</b>

## 17. Възнаграждения на персонала

### 17.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.06.2025 хил. лв.	30.06.2024 хил.лв.
Разходи за заплати	(89)	(78)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
	<u>(93)</u>	<u>(81)</u>

### 17.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	30.06.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Задължения за заплати	13	10
<b>Задължения към персонала</b>	<u>13</u>	<u>10</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения, отнасящи се за м.06.2025 г., които следва да бъдат уредени през м. 07.2025 г.

## 18. Задължения по лизингови договори

Задълженията по лизинг към 30.06.2025 г. произтичат от договор за наем на офис (пояснение 5).

	2025 г. хил. лв.
Възрастов анализ на задълженията по лизингови договори	
- До 1 година	10
- 1 до 3 години	7
Обща сума на недисконтираните задължения по лизингови договори	<u>17</u>
Обща сума на настоящата стойност на задълженията по лизингови договори	<u>17</u>
<b>Текуща част</b>	<b>10</b>
<b>Нетекуча част</b>	<b>7</b>
<b>Обща сума на настоящата стойност на задълженията по лизингови договори</b>	<u><b>17</b></u>

Дружеството наема офис помещение. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Дружеството) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите дълготрайни материални активи. (вижте пояснение 5).

#### 19. Задължения за дивиденди

	30.06.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Задължения за изплащане на дивидент	2 714	-
<b>Задължения за дивиденди</b>	<b>2 714</b>	<b>-</b>

#### 20. Други задължения

	30.06.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Провизии за задължения по съдебни спорове	15	15
<b>Други задължения</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

#### 21. Приходи от лихви

	30.06.2025 хил. лв.	30.06.2024 хил. лв.
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	2 840	2 672
Приходи от лихви по предоставени кредити	983	754
	<b>3 823</b>	<b>3 426</b>

## 22. Приходи от такси и други приходи от лизингова дейност

	30.06.2025 хил. лв.	30.06.2024 хил. лв.
Предоставяне на активи на лизинг	3 175	7 217
Балансова стойност на предоставените активи	(3 174)	(7 217)
Приходи от продажба на стоки (земи)	2 290	400
Приходи от такси управление	64	70
	<b>2 355</b>	<b>470</b>

## 23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.06.2025 хил. лв.	30.06.2024 хил. лв.
Независим финансов одит	(21)	(20)
Такси / БФБ, БНБ, Централен депозитар, КФН и др./	(17)	(42)
Разходи за регистрация на имоти и скици	(1)	(1)
Брокерски комисионни и други такси	(4)	(7)
Консултантски услуги	(1)	(1)
Куриерски услуги	-	(1)
Други	(2)	(1)
	<b>(46)</b>	<b>(73)</b>

## 24. 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 представители. „Агромениджмънт“ ООД предоставя богата гама от услуги в обичайни 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 възложителя, при неплащане от страна на лизингополучателите;
- Съдействие при водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция;
- Консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на 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 към 30.06.2025г. е в размер на 302 хил. лева (вкл. ДДС, имайки предвид че „ЕЛАНА Агрокредит“ АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

## 25. Финансови приходи и разходи

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

	30.06.2025	30.06.2024
	хил.лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(1 163)	(1 054)
Разходи за лихви по облигационен заем	(197)	(312)
Банкови комисионни	(4)	(4)
Отрицателни разходи от промяна на валутни курсове	-	(4)
	<u>(1 364)</u>	<u>(1 374)</u>

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

	30.06.2025	30.06.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от преоценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно	7	5
<b>Общо финансови приходи</b>	<u>7</u>	<u>5</u>

## 26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2024 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за всеобхватния доход могат да бъдат равнени както следва:

	30.06.2025	30.06.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 088	1 699
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(209)	(170)
<b>Разходи за данъци</b>	<u>(209)</u>	<u>(170)</u>

## 27. 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.

### 27.1 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:

	30.06.2025 хил.лв.	30.06.2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(78)	(67)
Общо възнаграждение	<u>(78)</u>	<u>(67)</u>

Към 30.06.2025 г. членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми (2024 г. – 0 лв.)

### 28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали други коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития.

### 29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30.06.2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 21.07.2025г.