

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК към тримесечен финансов отчет на
„ЕЛАНА Агрокредит“ АД за периода 01.07.2026 г. – 30.09.2026 г.

I. Обща информация

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД с ЕИК 175308436 (наричано за краткост „Дружеството“) е публично дружество и е вписано като финансова институция в регистъра по чл. 3а от Закона за кредитните институции (ЗКИ) към Българска народна банка („БНБ“). Предметът на дейност на Дружеството е: „Отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, и финансов лизинг.“

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

II. Важни събития, настъпили през тримесечието и от началото на финансовата година

1. Управление на Дружеството

1.1. Общо събрание на акционерите

През отчетния период не е провеждано Общо събрание на акционерите. Последното такова е от 17.06.2026 г.

1.2. Съвет на директорите

Към края на отчетния период Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите в тричленен в състав, както следва:

- Владимир Борисов Велев – председател на Съвета на директорите;
- адв. Петър Стоянов Божков – заместник-председател на Съвета на директорите;
- Камен Маринов Колчев – изпълнителен директор на Съвета на директорите.

1.3. Прокурист

Считано от 2016 г. Георги Стоянов Георгиев е прокурист на Дружеството.

2. Капитал

Капиталът на Дружеството към края на настоящия отчетен период възлиза на **23 812 987.83 евро**, разпределен в 46 692 133 бр. акции с номинална стойност от **0.51 евро**. В рамките на съществуването си Дружеството е осъществило четири успешни увеличения на капитала чрез първично предлагане на акции на „Българската фондова борса“ АД („БФБ“).

3. Акции

От 22.11.2013 г. акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД се търгуват на регулиран пазар – БФБ, отрасъл „Финансови и застрахователни дейности“, подотрасъл „Предоставяне на финансови услуги без застраховане и допълнително пенсионно осигуряване“.

За периода 01.07.2026 г. – 30.09.2026 г. са изтъргувани общо **910 589 броя акции**.

От началната дата за търговия на акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД до края на настоящия отчетен период са изтъргувани общо **31 571 478 броя акции**.

Към края на отчетния период Дружеството не притежава обратно изкупени свои акции, в изпълнение на взетото решение за обратно изкупуване на акции от ОСА, проведено на 03.06.2025 г.

4. Облигации

На 15.09.2022 г. Съветът на директорите обяви сключването на облигационен заем чрез издаването на втора по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100005227, емитирани при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Емисията е с номинален размер 5 000 000 евро, състояща се от 5 000 броя облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка. Облигациите са обикновени, поименни, безналични (регистрирани в „Централен депозитар“ АД), лихвоносни, неконвентуруеми, свободно прехвърляеми, обезпечени, като лихвеният процент е 6-месечен EURIBOR + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6-месечния EURIBOR е отрицателен. Срокът за издаване е 61 месеца, който започва да тече от 15.09.2022 г. Плащанията по главницата се извършват веднъж годишно на 5 равни вноски в размер на 1 000 000 евро (15.10.2023 г., 15.10.2024 г., 15.10.2025 г., 15.10.2026 г. и 15.10.2027 г.), а лихвените плащания са 6-месечни с изключение на първото купонно плащане, дължимо след изтичане на 1 месец от датата на сключване на емисията (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.), като в случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, то плащанията ще се извършат на първия следващ работен ден.

Със свое Решение № 974-Е от 13.12.2022 г. КФН потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар емисията, като Дружеството я регистрира за търговия на регулиран пазар на 16.12.2022 г. въз основа на решение на Съвета на директорите на БФБ. Облигациите са обезпечени с особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг за покупка на земеделски земи и по договори за кредит за оборотни средства, който е залог е вписан в Централния регистър на особените залози на 07.11.2022 г. под № 2022110701117. 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 2 000 хил. евро.

На 16.03.2026 г. Съветът на директорите обяви сключването на облигационен заем чрез издаването на трета по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100003263, емитирани при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Емисията е с номинален размер 8 000 000 евро, състояща се от 8 000 броя облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка. Облигациите са обикновени, поименни, безналични (регистрирани в „Централен депозитар“ АД), лихвоносни, неконвентуруеми, свободно прехвърляеми, обезпечени, като лихвеният процент е 6-месечен EURIBOR + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6-месечния EURIBOR е отрицателен. Периодът на лихвено плащане е 6-месечен, на 15 октомври и 15 април, с изключение на първото купонно плащане дължимо в рамките на 7 месеца от датата на сключване на заема. Плащането на главницата ще се извърши на 8 равни вноски в размер по 1 000 000 евро на 7-ия, 19-ия, 31-ия, 43-ия, 55-ия, 67-ия, 79-ия и 91-ия месец. Срокът за издаване е 91 месеца, който започва да тече от 16.03.2026 г., като в случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, то плащанията ще се извършат на първия следващ работен ден.

Със свое Решение № 409-Е от 18.06.2026 г. КФН потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар емисията, като Дружеството я регистрира за търговия на регулиран пазар на 02.07.2026 г. въз основа на решение на Съвета на директорите на БФБ. Облигациите са обезпечени с особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг за покупка на земеделски земи и по договори за кредит за оборотни средства, който е залог е вписан в Централния регистър на особените залози на 08.04.2026 г. под № 20260408170051. 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 8 000 хил. евро.

5. Инвестиционна дейност на Дружеството

Към края на отчетния период общата стойност на имотите, чиято покупка е финансирана от „ЕЛАНА АгроКредит“ АД, е в общ размер на **105 393 517.03 евро**.

През трето тримесечие на 2026 г. Дружеството е финансирало лизинговането на имоти на обща стойност от **714 938.87 евро** по общо **13 сделки** за покупката на **117** имота с обща площ от **845.591 дка** в изпълнение на сключени договори за финансов лизинг на земеделска земя.

В таблицата по-долу са описани подробно резултатите от инвестиционната дейност на Дружеството за отчетния период, както и от стартиране на дейността му.

Период	Месец	Брой сделки	Брой финанс. имоти	Обща площ на финанс. имоти (дка)	Обща стойност на финанс. имоти (евро)	Средна цена евро/дка на финанс. имоти
2013	Януари – Декември	64	344	2 296.112	777 427.89	338.58
2014	Януари – Декември	511	2 155	15 500.233	5 766 240.44	372.01
2015	Януари – Декември	653	2 910	20 616.400	7 431 547.53	360.47
2016	Януари – Декември	671	3 157	22 009.564	10 171 608.01	462.14
2017	Януари – Декември	492	2 112	14 046.480	6 640 630.64	472.76
2018	Януари – Декември	371	1 715	14 470.294	7 077 162.11	489.08
2019	Януари – Декември	320	1 602	11 570.028	6 345 237.38	548.42
2020	Януари – Декември	214	1 100	10 532.421	5 349 858.82	507.94
2021	Януари – Декември	133	721	5 196.983	3 384 044.72	651.16
2022	Януари – Декември	172	597	5 918.758	6 022 732.51	1 017.57
2023	Януари – Декември	238	3 827	25 581.439	26 818 925.85	1 048.37
1Q 2024	Януари	11	45	300.679	382 039.90	1 270.59
	Февруари	18	100	1 402.628	1 882 693.59	1 342.26
	Март	8	78	398.430	300 968.04	755.38
2Q 2024	Април	22	65	505.908	739 701.89	1 462.13
	Май	4	24	124.779	171 885.08	1 377.52
	Юни	7	27	137.925	185 968.82	1 348.33
3Q 2024	Юли	5	172	1 052.375	1 247 755.76	1 185.66
	Август	15	39	319.919	437 914.07	1 368.83
	Септември	27	366	2 409.275	1 658 447.22	688.36
4Q 2024	Октомври	31	215	1 496.232	1 669 403.96	1 115.74
	Ноември	21	89	715.471	872 319.15	1 219.22
	Декември	22	95	729.137	946 928.74	1 298.70
1Q 2025	Януари	12	59	494.905	570 876.97	1 153.51
	Февруари	9	37	255.555	251 661.98	984.77
	Март	6	8	97.351	130 549.54	1 341.02

2Q 2025	Април	10	39	307.326	321 133.99	1 044.93
	Май	7	19	268.088	213 806.14	797.52
	Юни	4	12	92.326	117 111.11	1 268.45
3Q 2025	Юли	2	41	417.350	560 026.28	1 341.86
	Август	5	10	140.850	141 513.42	1 004.71
	Септември	14	73	592.306	455 118.85	768.38
4Q 2025	Октомври	19	191	1 358.679	1 205 829.95	887.50
	Ноември	8	253	1 294.126	509 460.18	393.67
	Декември	14	38	646.443	962 282.46	1 488.58
1Q 2026	Януари	5	59	382.979	534 997.80	1 396.94
	Февруари	6	25	534.308	860 865.88	1 611.18
	Март	19	99	1 094.380	878 885.67	803.09
2Q 2026	Април	13	45	368.462	387 404.31	1 051.41
	Май	6	18	168.526	156 871.74	930.85
	Юни	5	13	139.474	138 739.77	994.74
3Q 2026	Юли	8	50	379.055	469 540.51	1 238.71
	Август	2	43	402.791	221 829.38	550.73
	Септември	3	24	63.745	23 568.98	369.74

Дружеството финансира предимно имоти с начин на трайно ползване „нива“, „посевна площ“ или „полска култура“, които са най-ликвидни на пазара. От началото на м. 07.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади, което го прави единственото дружество на пазара, предлагащо подобен продукт. Същевременно се финансират и отделни проекти за изграждането на лозя и други трайни насаждения.

Таблицата по-долу представя закупените имоти към края на отчетния период (с натрупване от старта на дейността) на база на двата основни параметъра за качество на земята – НТП (начин на трайно ползване) и категория.

Период	Месец	НТП			Средна категория
		Нива	Постоянно затревени площи	Друг	
2013	Януари – Декември	97.86 %	0.00 %	2.14 %	4.15
2014	Януари – Декември	95.39 %	1.39 %	3.22 %	4.89
2015	Януари – Декември	87.32 %	7.41 %	5.27 %	5.42
2016	Януари – Декември	92.88 %	3.22 %	3.90%	4.84
2017	Януари – Декември	94.99 %	1.65 %	3.35 %	4.46
2018	Януари – Декември	93.73 %	1.95 %	4.32 %	4.80
2019	Януари – Декември	91.58 %	1.25 %	7.16 %	4.41
2020	Януари – Декември	77.01 %	7.01 %	15.98 %	4.76
2021	Януари – Декември	87.46 %	2.58 %	9.96 %	4.57
2022	Януари – Декември	90.01 %	0.50 %	9.49 %	4.20
2023	Януари – Декември	92.77 %	1.71 %	5.52 %	4.38
1Q 2024	Януари	93.67 %	1.71 %	4.62 %	3.56
	Февруари	94.64 %	1.75 %	3.61 %	3.48
	Март	98.61 %	0.75 %	0.64 %	4.32
2Q 2024	Април	92.34 %	0.00 %	7.66 %	3.75
	Май	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.84
	Юни	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.14
3Q 2024	Юли	99.65 %	0.35 %	0.00 %	3.95
	Август	88.12 %	0.00 %	11.88 %	3.91
	Септември	96.08 %	1.26 %	2.66 %	5.62
	Октомври	92.73 %	1.27 %	6.00 %	4.32

4Q 2024	Ноември	94.56 %	0.46 %	4.98 %	3.97
	Декември	99.20 %	0.28 %	0.52 %	3.86
1Q 2025	Януари	99.94 %	0.06 %	0.00 %	4.07
	Февруари	98.90 %	0.00 %	1.10 %	4.14
	Март	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.51
2Q 2025	Април	78.18 %	0.85 %	20.97 %	4.15
	Май	100.00 %	0.00 %	0.00 %	5.16
	Юни	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.96
3Q 2025	Юли	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.64
	Август	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.05
	Септември	94.96 %	5.04 %	0.00 %	3.84
4Q 2025	Октомври	92.15 %	0.92 %	6.93 %	4.15
	Ноември	98.01 %	1.23 %	0.76 %	5.31
	Декември	98.04 %	0.00 %	1.96 %	3.78
1Q 2026	Януари	89.20 %	0.00 %	10.80 %	3.74
	Февруари	94.01 %	0.00 %	5.99 %	3.44
	Март	48.22 %	1.90 %	49.88 %	6.43
2Q 2026	Април	98.37 %	0.00 %	1.63 %	3.60
	Май	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.25
	Юни	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.85
3Q 2026	Юли	96.57 %	1.85 %	1.58 %	3.47
	Август	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.45
	Септември	80.07 %	17.57 %	2.35 %	4.63

Повечето договори за лизинг са за срок от 10 г. при фиксиран лихвен процент (8.5 %, считано от началото на м. 03.2016 г.), а погасяването става чрез анюитетни вноски. След проведени разговори 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.

През отчетния период Дружеството сключи и договори за кредит за оборотни средства със своите клиенти за стопанската 2025/2026 г. Таблицата по-долу посочва общият размер на вземания по главници към края на отчетния период.

Период	Общ брой кредити	Обща стойност (евро) на вземания по главници по кредити към 30.09.2026 г.
01.10.2025 г. – 30.09.2026 г.	187	10 939 671.58
Общо:	187	10 939 671.58

6. Отношения на Дружеството с държавни органи и институции

На 03.12.2012 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е регистрирано като финансова институция в регистъра на БНБ по чл. 3, ал. 2 от Закона за кредитните институции (ЗКИ). Със Заповед БНБ-48504/18.05.2015 г. на подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор“, „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е пререгистрирано като финансова институция и вписано в регистъра по чл. 3а, ал. 1 от ЗКИ под регистрационен номер BGR00299. На 26.06.2013 г. БНБ включи Дружеството и в информационната система на Централен кредитен регистър („ЦКР“).

С Решение на КФН 829-ПД от 07.11.2013 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е и администратор на лични данни съгласно Регламент (ЕС) 2016/679.

7. Отношения на Дружеството с други заинтересовани лица

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

7.1. Мениджърско дружество („Агромениджмънт“ ООД)

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

7.2. Одитор

На проведеното на 17.06.2026 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите бе избрано „РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество № 173, за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2026 г.

7.3. Одитен комитет

В Дружеството е създаден Одитен комитет. На проведеното на 03.06.2025 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, Одитният комитет в състав Виргиния Николаева Димитрова, Теодора Николаева Овчарова, Ива Симеонова Александрова беше преизбран за нов 3-годишен мандат до провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите през 2028 г.

7.4. Европейска банка за възстановяване и развитие (ЕБВР)

В изпълнение на предварително обявените инвестиционни планове на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД на 17.04.2014 г. преговорите за финансиране на дейността му чрез заемен капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с ЕБВР, въз основа на който първоначално са отпуснати два транша („А“ и „Б“), всеки от тях на стойност от по 2 500 000 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, въз основа на който са отпуснати още два транша („С1“ и „С2“), всеки от тях на стойност от по 2 500 000 евро. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като на 15.07.2024 г. Дружеството е изцяло погасило задълженията си по тях.

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 стойността на договорената на 16.07.2024 г. лихва по Транш „Б“ е в размер на 3.00 % + 3М EURIBOR. 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	3M EURIBOR + 3.25 %
Лихвен процент по Транш Б	3M EURIBOR + 3.00 %
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.
Обезпечение	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. 5 209 хил. евро е сумата на непогасената главница по двата транша към края на периода. Балансовата стойност на задължението е в размер на 5 254 хил. евро.

7.5. „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:

Размер на кредита	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.
Срок за усвояване на кредита	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.
Срок за погасяване на кредита	1. Кредит за инвестиционни разходи – 8 г. от датата на договора (до м. 07.2027 г.); 2. Овърдрафт – до 30.09.2027 г.
Лихвен процент	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.
Начин на погасяване на кредита	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.
Начин на плащане на лихва	Ежемесечно на 30-то число на месеца.

Обезпечение	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 02.09.2019 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 общо 4 600 хил. евро (8 997 хил. лева) от кредита и няма подлежаща на усвояване част. Към 30.09.2026 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 1 143 хил. евро, в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за инвестиционните разходи е 290 хил. евро и 858 хил. евро от овърдрафта.

7.6. „Обединена българска банка“ АД

На 02.10.2023 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД при следните условия:

Размер на кредита	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.
Срок за усвояване на кредита	До 14.10.2024 г.
Срок за погасяване на кредита	До 15.07.2030 г.
Лихвен процент	<p>– До изтичане на гратисния период по главницата (14.10.2024 г.) се заплаща фиксиран лихвен процент в размер на 6.5 %;</p> <p>– След изтичане на гратисния период по главницата и до издължаване на кредитното задължение се заплаща плаващ лихвен процент в размер на 3М EURIBOR + 3.25 %, но не по-малко от 3.25 %.</p> <p>Съгласно Анекс от 09.10.2023 г. страните изменят лихвеният процент след изтичане на гратисния период по главницата до издължаването на кредитното задължение в размер на 3М EURIBOR + 3.00 %, но не по-малко от 3.00 %.</p> <p>На 02.10.2023 г. е сключен и Договор за лихвен суап, с който се гарантира, че лихвеният процент по кредита и след изтичане на гратисния период няма да надвишава прага от 6.50 %. Този договор е сключен единствено и само за отпуснатата част от заема в размер на до 6 500 000 евро.</p>
Начин на погасяване	<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> <p>– На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1.6 %;</p> <p>– На 15.10 – по 11.80 %.</p>
Начин на плащане на лихва	тримесечно на 15-то число на месеца
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на банката по кредита (главница, лихви, такси, комисиони и др.) е учреден първи по ред особен залог въз основа на сключени Договори за учредяване на особен залог върху вземания от

	трети лица и вземания по сметки от 02.10.2023 г. и от 16.02.2024 г. 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 сумата от 10 000 хил. евро. На 25.06.2025 г. ЕЛАНА Агрокредит АД погаси предсрочно 916 хил. евро от кредита. Към 30.09.2026 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 6 015 хил. евро, а сумата на непогасената главница към края на периода е 5 957 хил. евро.

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

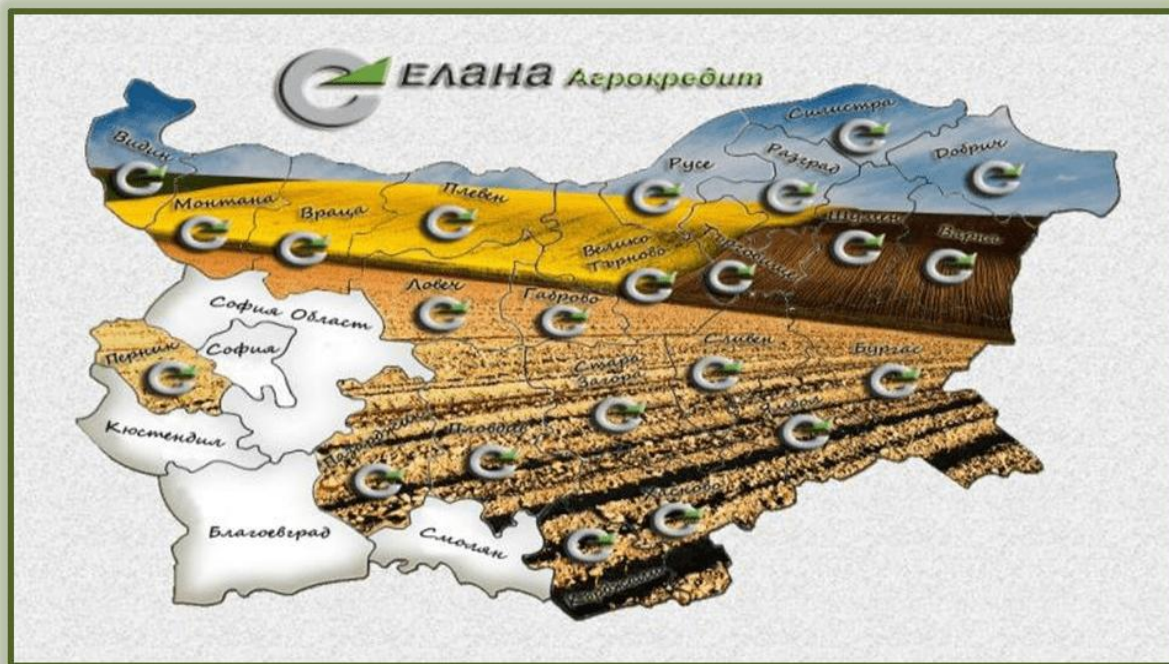
Размер на кредита	До 5 000 000 евро
Срок за усвояване на кредита	– До 15.10.2025 г. суми в размер на до 3 800 000 евро; – От 15.10.2025 г. до 14.04.2026 г. суми в размер на до 1 200 000 евро.
Срок за погасяване на кредита	До 15.04.2033 г.
Лихвен процент	Плаващ лихвен процент в размер на 3М EURIBOR + 2.85 %, но не по-малко от 2.85 % годишно.
Начин на погасяване	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 %.
Начин на плащане на лихва	тримесечно на 15-то число на месеца
Обезпечение	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 5 000 хил. евро. Към 30.09.2026 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 4 930 хил. евро.

III. Влияние върху резултатите от финансовия отчет на важните събития, настъпили през отчетния период.

Дружеството отчита влиянието на гореописаните събития върху резултатите от финансовия отчет като положително. Към края на текущия период „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е постигнало предварително поставените цели:

- Въпреки икономическата обстановка, породена от започналите военни действия в Украйна и Близкия изток, и свързаната с това несигурност за основните клиенти на Дружеството (зеделски производители) същото съумя да запази позициите си на пазара;
- През отчетния период Дружеството утвърди позициите си в основните области, в които финансира закупуването на зеделски земи (общо 23 области). Териториалният обхват на дейността на Дружеството е представен в приложената по-долу карта.



IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

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 ЕС 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 („ЕС“). Дружеството счита, че евентуална бъдеща промяна в политическото управление на страната няма да доведе до съществени изменения в дейността му, а членството в ЕС е допълнителен фактор, който благоприятства успешната реализация на инвестиционната стратегия.

- **Валутен риск**

Доколкото страната влезе, считано от 01.01.2026 в еврозоната, а всички операции на Дружеството са се извършвали в лева и евро, респ. вече само в евро, то Съветът на директорите счита, че този риск е на практика пренебрежим и няма как да повлияе на дейността на Дружеството.

- **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 ЕС, 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 ЕС 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.

Продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна, както и ескалацията на геополитическото напрежение в Близкия изток, допринасят за повишена несигурност в глобалната и европейската икономическа среда.

При оценката на приложимостта на действащо предприятие ръководството взе предвид и възможните ефекти от геополитическите конфликти (в Украйна и в Близкия изток), доколкото към датата на изготвяне на финансовия отчет продължават военните конфликти в Украйна и ескалира конфликта в Близкия изток. Тези военни конфликти създават повишена геополитическа и икономическа несигурност. По оценка 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.

Към датата на одобряване на финансовия отчет ръководството е анализирано потенциалното въздействие на конфликтите върху дейността на Дружеството.

Стартираният в края на месец февруари 2026 г. военен конфликт в Близкия изток води до повишена пазарна несигурност и значителни колебания на ключови финансови и стокови пазари. Наблюдава се поскъпване на петрола и висока волатилност при енергийните суровини, което увеличава инфлационните очаквания и засилва натиска върху глобалните вериги за доставки. Допълнителни рискове произтичат от потенциално по-високи лихвени нива, които биха могли да окажат негативно влияние върху разходите за лихви на Дружеството.

Дружество продължава да следи внимателно развитието на ситуацията и да оценява възможните ефекти върху дейността и финансовите резултати на Дружеството, като при необходимост предприема мерки за защита на интересите на акционерите. Към момента не може надеждно да се оцени финансовото отражение върху Дружеството. При настъпване на релевантни промени Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

В тези условия ръководството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството констатира, 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.

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 след прекратяване на договора за лизинг. 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 финансов 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 и привлечените заемни средства**

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 в 2/3 от 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

последници от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

27.10.2026 г.

Georgi
Stoyanov
Georgiev

Procurator: _____

Georgi Georgiev

Digitally signed by
Georgi Stoyanov
Georgiev
Date: 2026.10.27
14:29:41 +02'00'