АГРИОН ФИНАНС ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2025

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. Представяне на предприятието.

1. Регистрация и предмет на дейност

Агрион Финанс е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България, вписано. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК: 203800800 Седалището и адресът на управление към 31.12.2025 г. е гр. Пловдив, бул. Дунав 5.

До 21.12.2023г. предметът на дейност на Агрион Финанс ЕАД е извършване на дейност като финансова институция по смисъла на Закона за кредитните институции : отпускане на заеми, които не са набрани с публично набиране на влогове или други възстановими средства; предоставяне на финансов лизинг; придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция; придобиване на вземания, произтичащи от доставка на стоки или предоставяне на услуги (факторинг); гаранционни сделки, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

От 21 декември 2023 г. е променен предметът на дейност на сделки с недвижими имоти, покупка и продажба на материали и техника, производство, съхранение и продажба на селскостопанска продукция, производство и продажба на семена и посадъчен материал, агрохимически препарати и торове, вътрешно и външно търговска дейност; транспортна и спедиторска дейност, строителна дейност, импорт, експорт, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

До 8 февруари 2024 г. Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции по чл. 3а, ал. 1 от Закона за кредитните институции под рег. № BGR00362 съгласно заповед № БНБ-25440/12.03.2016 г. на подуправителя на БНБ.

На 10 януари 2024 г. Агрион финанс ЕАД е подал уведомление по чл.10 от Наредба № 26, с искане централната банка да заличи Агрион финанс ЕАД от регистъра по чл.3а, ал.1 от Закона за кредитните институции, поради прекратяване извършването от дружеството на дейностите по чл.3а, ал.1 от Закона за кредитните институции.

Съгласно заповед от 8 февруари 2024 г. на подуправителя на БНБ, ръководещ направление „Банков надзор“, заличава Агрион финанс ЕАД от регистъра по чл.3а, ал.1 от Закона за кредитните институции.

Дейността на Дружеството до 8 февруари 2024 г. се осъществява и регулира съгласно Закона за кредитните институции, Наредба № 26 от БНБ за финансовите институции и Наредба № 22 от БНБ за Централния кредитен регистър и всички други законови изисквания.

През 2025 г. „Агрион финанс“ ЕАД продължава да оперира с инвестиционния си портфейл до приключване на договорите по предоставени кредити и лизинг.

2. Капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2025 г. е 55,680 /петдесет и пет хиляди шестстотин и осемдесет) лева, разпределен в 18 560 /осемнадесет хиляди петстотин и шестдесет / броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 3 / три/ лева.

През 2025 г. е извършено намаление на акционерния капитал, чрез намаляване номинелната стойност на всяка една акция от 500 лв. ва 3 лева.

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2024 г. е 9,280,000 / девет милиона двеста и осемдесет хиляди лева, разпределен в 18 560 /осемнадесет хиляди петстотин и шестдесет / броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 500 /петстотин/ лева. Акцията дава право на притежателя й на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

През 2024 г. е извършено увеличение на акционерния капитал с издаване нови 7,180 броя акции за сметка на премийните резерви.

Към 31.12.2025 г. законови резерви в размер на 161 хил.лв. са формирани от разпределение на печалба.

3. Структура на управление

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съвет на Директорите

Членове на Съвета на Директорите са:

Галена Бончева Малинова - Председател на СД;
Николай Петров Минев –Член на СД
Светла Михайлова Боянова – Изпълнителен член на СД.

Дружеството се представлява от Светла Михайлова Боянова.

Едноличен собственик на капитала

Едноличен собственик на капитала е Агрион Инвест АД.

II. Резултати от дейността и анализ на развитието

1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено (член 39, т. 1 от Закон за счетоводство).

До 8 февруари 2024 г. предметът на дейност на Агрион Финанс ЕАД е извършване на дейност като финансова институция по смисъла на Закона за кредитните институции и в тази връзка "АГРИОН ФИНАНС" ЕАД финансира покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг, също така дружеството предоставя кредити на земеделски производители при условие, че същите са обезпечени с недвижимите имоти.

От 21 декември 2023 г. е променен предметът на дейност на сделки с недвижими имоти, покупка и продажба на материали и техника, производство, съхранение и продажба на селскостопанска продукция, производство и продажба на семена и посадъчен материал, агрохимически препарати и торове, вътрешно и външно търговска дейност; транспортна и спедиторска дейност, строителна дейност, импорт, експорт, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

През 2025 г. „Агрион финанс" ЕАД продължава да оперира с инвестиционния си портфейл до приключване на договорите п предоставени кредити и лизинг.

Съгласно финансовият отчет на дружеството стойностите на показателите за финансовото състояние и резултатите от дейността са както следва:

Показатели:	2025 г.	2024 г.
	хил. лв	хил. лв
Финансов резултат	40	439
Собствен капитал	1 481	10 665
Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	8 235	58
Обща сума на активите	9 716	10 723
Краткотрайни активи	1 925	2 742
Краткосрочни задължения	1 194	49
Оборотен капитал	731	2 693
Приходи общо	296	763
Разходи общо	251	272

Структура на приходите от дейността е следната:

Приходи	2025 г.	Относителен	2024 г.	Относителен	изменение	
	хил. лв	дял %	хил. лв	дял %	хил.лв	%
Приходи от лихви, такси и комисионни	**288**		**773**		(485)	-63%
Приходи от лихви	224	*76%*	707	*93%*	(483)	-68%
Приходи от такси и комисионни	64	*22%*	64	*8%*	-	0%
Приходи от прекратени лизингови договори	-	*0%*	2	*0%*	(2)	-100%
Други приходи от дейността	8	3%	2	0%	6	300%
Нетна печалба/загуба от продажба на активи, държани за продажба	-	0%	(12)	-2%	12	-100%
	296	**100%**	**763**	**100%**	**(467)**	**-61%**

Основните приходи на Дружеството са от лихви по договори за финансов лизинг и лихви по предоставени кредити, които намаляват спрямо 2024 г. с 485 хил.лв., което представлява 63%.

Следващата таблица е показана структурата на разходите:

Разходи	2025 г.	Относителен	2024 г.	Относителен	изменение	
	хил. лв	дял %	хил. лв	дял %	хил.лв	%
Разходи за лихви, такси и комисионни	75	30%	3	1%	72	2400%
Разходи за материали	4	2%	4	1%	-	0%
Разходи за външни услуги	78	31%	60	22%	18	30%
Разходи за амортизации	19	8%	13	5%	6	46%
Разходи за персонала	73	29%	192	71%	(119)	-62%
Други разходи	2	1%	-	0%	2	
	251	**100%**	**272**	**100%**	**(21)**	**-8%**

Най - съществен дял в структурата на разходите заемат разходите за възнаграждения и осигуровки на персонала и разходите за външни услуги. Намалението на разходите спрямо 2024 г. 21 хил.лв., което представлява 8%.

Структура на активите и пасивите и собствения капитал

	31 декември 2025 г.	Относителен дял %	31 декември 2024 г.	Относителен дял %
	хил. лв		хил. лв	
АКТИВИ				
Вземания по предоставени кредити	8 648	89%	9 736	91%
Вземания по лизингови договори	524	5%	794	7%
Имоти, машини и съоръжения	12	0%	20	0%
Активи по отсрочени данъци	1	0%	1	0%
Търговски и други вземания	45	0%	-	0%
Пари и парични еквиваленти	486	5%	172	2%
ОБЩО АКТИВИ	**9 716**	**100%**	**10 723**	**100%**
ПАСИВИ				
Задължения към банки	8 220	100%	-	0%
Задължения по лизингови договори	13	0%	21	36%
Търговски и други задължения	2	0%	5	9%
Данъчни задължения	-	0%	10	17%
Задължения към персонал	-	0%	22	38%
ОБЩО ПАСИВИ	**8 235**	**100%**	**58**	**100%**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	56	4%	9 280	87%
Резерви	161	11%	161	2%
Неразпределена печалба	1 264	85%	1 224	11%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**1 481**	**100%**	**10 665**	**100%**

Действащо предприятие

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Финансовият отчет е съставен при прилагане на принципа за действащо предприятие. Ръководството е извършило оценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност в обозримо бъдеще, като е взело предвид ликвидната позиция, структурата на финансовите задължения, спазването на договорените условия по тях, както и очакваните бъдещи парични потоци, която предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримото бъдеще.

В рамките на тази оценка Ръководството е взело предвид и потенциалните ефекти от текущата геополитическа обстановка, включително военния конфликт в Иран и Украйна и свързаната с него икономическа и пазарна несигурност. Взета е под внимание и макроикономическата среда, която оказва влияние върху предприятията в глобален мащаб чрез вериги на доставки, ограничения във вноса и износа, достъп до локални ресурси. Въпреки, че тези последици не могат да бъдат оценени, те вече индикират за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет Дружеството няма преки експозиции в засегнатите региони и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Дружеството. В резултат на извършения цялостен анализ Ръководството счита, че Дружеството ще разполага с необходимите финансови ресурси за обслужване на своите задължения в предвидимото бъдеще и продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността (член 39, т. 2 от Закон за счетоводство/, както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на годишния финансов отчет /чл.247, ал.1 от Търговски закон)

Анализът на основните финансови показатели показва следните стойности:

Показатели:	2025 г.	2024 г.	изменение	
	година	година	стойност	процент
Активи, в т.ч				
Дълготрайни нефинансови активи /общо/	13	21	(8)	-38,1%
Краткотрайни активи в т.ч.	1 925	2 742	(817)	-29,8%
Пари и парични еквиваленти	486	172	314	182,6%
Вземания по предоставени кредити	8 648	9 736	(1 088)	-11,2%
в т.ч. Дългосрочни	*7 297*	*7 205*	92	1,3%
Вземания по лизингови договори	524	794	(270)	-34,0%
в т.ч. Дългосрочни	481	755	(274)	-36,3%
Текущи търговски и други вземания	45	-	45	100,0%
Обща сума на активите	9 716	10 723	(1 007)	-9,4%
Собствен капитал	1 481	10 665	(9 184)	-86,1%
Финансов резултат	40	439	(399)	-90,9%
Дългосрочни пасиви	7 041	9	7 032	78133,3%
Краткосрочни пасиви	1 194	49	1 145	2336,7%
Обща сума на пасивите	8 235	58	8 177	14098,3%
Приходи общо	296	763	(467)	-61,2%
Приходи от лихви, такси и комисионни	288	773	(485)	-62,7%
Разходи общо	251	272	(21)	-7,7%

Основни съотношения

Коефициенти	2025 г.	2024 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0,03	0,04	(0,01)	-34%
На активите	0,00	0,04	(0,04)	-90%
На пасивите	0,00	7,57	(7,56)	-100%
На приходите	0,14	0,57	(0,43)	-76%
Ефективност:				
На разходите	1,18	2,81	(1,63)	-58%
На приходите	0,85	0,36	0,49	138%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	1,61	55,96	(54,35)	-97%
Бърза ликвидност	1,61	55,96	(54,35)	-97%
Незабавна ликвидност	1,57	55,96	(54,38)	-97%
Абсолютна ликвидност	0,41	3,51	(3,10)	-88%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	0,18	183,88	(183,70)	-100%
Задлъжнялост	5,56	0,01	5,55	102145%

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет (член 39, т. 3 от Закон за счетоводство)

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026гевросто става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

В допълнение, след датата на баланса се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран и произтичащата от него икономическа и пазарна несигурност. Към датата на одобрение на финансовия отчет не може да бъде надеждно оценен потенциалният ефект върху финансовото състояние на Дружеството, като задълбочаването на военния конфликт в Иран може да окаже влияние върху неговата дейност и резултати.

След края на отчетния период до датата на оторизирането му за издаване, не са настъпили други, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на Дружеството.

4. Вероятно бъдещо развитие (член 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон)

Агрион Финанс е дружество фокусирано е върху клиенти от Агро-сектора в цялата страна.

В края на 2023г. Агрион финанс променя предмета си на дейност на: сделки с недвижими имоти, покупка и продажба на материали и техника, производство, съхранение и продажба на селскостопанска продукция, производство и продажба на семена и посадъчен материал, агрохимически препарати и торове.

През предстоящата 2026г паралелно до приключване дейността по събиране на отпуснати средства за кредит и лизинг на земя, дружеството планира да се развива и в областта на сделките с недвижимите имоти и тяхното управление.

5. Научноизследователска и развойна дейност (член 39, т. 5 от Закон за счетоводство)

През отчетния период Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон /член 39, т. 6 от Закон за счетоводство/

През 2025 г. дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

7. Наличие на клонове на предприятието (член 39, т. 7 от Закон за счетоводство)

Дружеството няма регистрирани клонове.

8. Използвани финансови инструменти (член 39, т. 8 от Закон за счетоводство)

Финансовите рискове произтичат от финансовите инструменти на дружеството.

Дейността на Дружеството е свързана с редица рискове, в това число пазарен риск (включващ ефекта от промяната на валутните курсове, риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Дейностите, свързани с управлението на риска, макар и да не са формулирани писмено, имат за цел да покрият специфични области, като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Политиките на Дружеството за управление на риска са предназначени да откриват и анализират риска своевременно, да прилагат подходящи лимити и контроли на риска, да следят нивата на риска и да подновяват лимитите на риска, като се основават на надеждна информационна система. Дружеството регулярно преглежда своите политики и системи за управление на риска, за да отрази промените в пазара и икономическата среда, видовете продукти и нововъзникналите най-добри практики.

Управлението на риска в Дружеството се осъществява текущо от оперативното ръководство на Дружеството и Групата.

През разглеждания период дружеството не е използвало финансови инструменти като ценни книжа, инструменти на паричния пазар и деривативни финансови инструменти, като финансови опции, фючърси и форуърдни сделки, лихвени и валутни суапове.

Балансовата стойност на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември , които са чуствителни към различните рискове е:

	31 декември 2025 г. BGN'000	31 декември 2024 г. BGN'000
Финансови активи		
Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност		
Предоставени кредити	8 648	9 736
Вземания по финансов лизинг	524	794
Търговски и други вземания	39	-
Парични средства и парични еквиваленти	486	140
Общо финансови активи:	**9 697**	**10 670**
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност		
Получени заеми (банкови кредити)	8 220	-
Задължения по лизингови договори	13	21
Търговски и други задължения	2	5
Общо финансови пасиви:	**8 235**	**26**

Агрион Финанс ЕАД, реализира кредитната си дейност на основата на принципите на доходност, ликвидност и сигурност.

Основната насока на дейност на Дружеството е: предоставянето на финансова услуга - кредитиране и лизинговане на земя на нефинансови институции (търговски дружества и кооперации) и други клиенти (физически лица, земеделски производители, лица опражняващи свободни професии и др.).

III. Информация, изисквана по реда на чл. 187д, 247 и 240 б от Търговския закон

1.През периода членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали парични и непарични възнаграждения.

2. На основание чл. 187д от ТЗ съветът на директорите на „Агрион Финанс" ЕАД декларира, че Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството – няма такива случаи.

4. Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството – няма ограничения; членовете на СД могат да придобиват акции и облигации на Дружеството по реда на действащото законодателство. Съгласно чл. 16 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти лицата, които изпълняват ръководни функции в емитент, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от емитента, които са допуснати до търговия нарегулирания пазар с деривативни или други финансови инструменти, свързани с тези акции, в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките не превишава 5 000 лв. в рамките на една календарна година.

5. Участие на членовете на съветите 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:

5.1. Галена Бончева Малинова, Председател на Съвета на директорите:
Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: **няма**
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: **не притежава**
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агрион Финанс" ЕАД:

- Управител на Прайм – ДС ООД, ЕИК 131297320
- Управител на Елизеум ЕООД, ЕИК 207914139
- Управител на Лиляче Солар ЕООД, ЕИК 206719289
- Управител на Раздел Солар ЕООД, ЕИК 206718963
- Управител на Любен Каравелово Солар ЕООД, ЕИК 206718995
- Управител на Кривня солар ЕООД, ЕИК 206893215
- Управител във ФРИЙ ТАЙМ ООД, ЕИК: 207514065
- Управител във ФТ ДЖЕТ ЕООД, ЕИК: 207564960
- Управител във ФТ БОУТ ООД, ЕИК: 207549968

5.2. Светла Михайлова Боянова, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агрион Финанс" ЕАД:

- Член на Съвета на директорите на Агро Финанс АД, ЕИК 175038005
- Управител на Биопродукти – България ЕООД, ЕИК 200418681 до преобразуване на дружеството чрез вливане на 23.12.2025г
- Управител на Средец Солар БГ ЕООД, ЕИК 206685424
- Управител на Ямбол солар БГ ЕООД, ЕИК 206788310
- Управител на Камено солар БГ ЕООД, ЕИК 206782873
- Управител на Карнобат солар БГ ЕООД, ЕИК 206798169
- Управител на Сантера РЕ ООД, ЕИК 207080079
- Член на съвета на директорите на АГРИОН ИНВЕСТ АД, ЕИК: 202437552

5.3. Николай Петров Минев, член на Съвета на директорите.
Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агрион Финанс" ЕАД:

- Член на съвета на директорите и изпълнителен директор Агрион Инвест АД
- Управител на Агримарт ЕООД, ЕИК 201726340
- Управител на Гулянци солар ЕООД, ЕИК 206702642
- Управител на Тервел солар ЕООД, ЕИК 206896955
- Управител на Тервел солар 1 ЕООД, ЕИК 207003524
- Управител на Тервел солар 2 ЕООД, ЕИК 207003588
- Управител на Тервел солар 3 ЕООД, ЕИК 207003613
- Управител на Омуртаг солар ЕООД, ЕИК 206706441
- Управител на Кочмар солар ЕООД, ЕИК 206718956
- Управител на Кочмар солар 1 ЕООД, ЕИК 207003702
- Управител на Гълъбово проджект ЕООД, ЕИК 207081035
- Управител на Гълъбово солар БГ ЕООД, ЕИК 206735400
- Управител на Маяк Проджект ЕООД, ЕИК 206706847

6. През отчетния период членовете на съвета на директорите на „Агрион Финанс" ЕАД или свързани с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IV. Отговорност на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите МСС и МСФО, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие. Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

V. Основание за издаване и одобрение на доклада

Годишният доклад за дейността е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството е одобрен на 30 юни 2026 г.

Изпълнителен Директор:

Светла Михайлова Боянова

Дата: 30 юни 2026 г.
Гр. Пловдив