

Доклад на независимия одитор
Консолидиран доклад за дейността
Консолидиран финансов отчет

ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2025 г.



Съдържание

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД
гр. София

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД („Дружеството“) и неговите дъщерни предприятия („Групата“), включващ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г., нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на консолидираните финансови отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на консолидираните финансови отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	
Пояснения 5.18.4 „Обезценка на финансови активи“, 5.25.1 „Измерване на очакваните кредитни загуби“, 36.5 „Разчети със свързани лица“ и 40.4 „Кредитен риск“ от консолидирания финансов отчет.	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Към 31 декември 2025 г. балансовата стойност на вземанията от свързани лица е в общ размер на 8 597 хил. лв., представляващи 54% от активите на Групата. Поради значимостта на вземанията от свързани лица и необходимостта от прилагането на значителни преценки, допускания и предположения от страна на ръководството при определянето на очакваните кредитни загуби съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“, ние преценихме, че определянето на очакваните кредитни загуби за вземанията от свързани лица е ключов одиторски въпрос.	По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - преглед и оценка на политиките, процедурите, и моделите за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи; - получаване на разбиране за процеса на Групата за оценка на очаквани кредитни загуби; - анализ на прогнозните допускания, използвани от ръководството на Групата и предположенията, посредством използване на вътрешна и публично достъпна информация; - преглед на договорни условия за погасяване на вземанията и анализ на периодите на фактическа събираемост на вземанията; - определяне на необходима обезценка чрез проверка на конкретни вземания чрез извършване на тестове на детайлите, анализиране на финансовото състояние на контрагентите и проучване, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия. При анализа е взето предвид влиянието на икономическите условия и други фактори, които могат да повлияят на събираемостта на вземанията; - прилагане на професионална преценка за анализ и оценка на ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително на оповестяванията на основните политики, предположения и преценки, свързани с изложеността на Групата на кредитен риск и очакваните кредитни загуби по отношение на вземанията.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидирания доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и Закона за публично предлагане на ценни книжа, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.



Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно консолидирания финансов отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. консолидирана декларация за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100(н), ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България:



Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет;
- б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, с изключение на:
 - в консолидирания доклад за дейността ръководството на Групата не е оповестило поименно в пълен размер възнагражденията, наградите или ползите, изплатени на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, в т.ч. от дъщерни дружества, за годината, приключваща на 31.12.2025 г.
- в) в консолидираната декларация за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация;

Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Химимпорт АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл "254900HS95F4RIXQE689-20251231-BG-CON.zip", с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане (Регламент за ЕЕЕФ"). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те, по наше мнение, притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидиран

финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме "Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)" и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация" (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка.

Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;

- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценихме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл "254900HS95F4RIXQE689-20251231-BG-CON.zip", е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- „РСМ БГ“ ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД за годината, завършила на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 23 септември 2025 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява втори пореден непрекъснат ангажимент и кумулативно четвърта година на ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското мнение ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

д-р Мариана Михайлова
Управител
„РСМ БГ“ ООД
Одиторско дружество рег. № 173

29 април 2026 г.

Mariana
Petrova
Mihaylova

Digitally signed by
Mariana Petrova
Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:59:33
+03'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana
Petrova
Mihaylova

Digitally signed by
Mariana Petrova
Mihaylova
Date: 2026.04.29
13:50:13 +03'00'

Адрес за кореспонденция:
гр. София, ул. Проф. Фритьоф Хансен 9, ет.7, България

Страница

Консолидиран доклад за дейността	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет печалбата или загубата и другия всеобхватния доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7

Консолидиран доклад за дейността на “ЕЛАНА Финансов Холдинг” АД през 2025 г.

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД – дружество-майка

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, с ЕИК 175371928 и LEI код 254900HS95F4RIXQE689 е учредено през 2007 година и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд по ф.д.№ 15091 от 05.10.2007 г., със седалище и адрес на управление гр.София, район Средец, ул.“Кузман Шапкарев” № 4. Основното място на дейност е с адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

Предметът на дейност на дружеството-майка е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, както и всяка търговска дейност, незабранена от закона. Дружеството-майка е създадено с неопределен срок. Към края на отчетния период капиталът му е в размер на 55 000 лева, разпределен в 55 000 броя поименни акции, всяка една по 1 лев.

Дъщерни дружества

Към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД притежава участия и упражнява контрол в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	31.12.2025	31.12.2024
	% от капитала	% от капитала
„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД	71,55 %	72,90 %
„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД	78,00 %	78,00 %

- **„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД**, ЕИК 130963811, с държава на регистрация и място на стопанска дейност РБългария и с основна дейност Управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, и управление на портфейли на други институционални инвеститори.
- **„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД**, ЕИК 130089593, с държава на регистрация и място на стопанска дейност РБългария и с основна дейност консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това

въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции, консултации по финансиране по местни и европейски проекти.

2. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2025 г.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД управлява дъщерните си дружества и други свързани предприятия, чийто услуги са специализирани в управление на финансови активи, търговия на финансовите пазари, инвестиционно банкиране, консултиране по европейски фондове. Основните направления на дейността на Групата през изминалата 2025 година са:

Дейност на дружеството-майка

1. Съдействие на ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и на инвестиционните центрове за изпълнение на поставените от тях специфични цели и задачи;
2. Създаване и поддържане на корпоративна структура и съответстваща отчетност, свързана с предоставяните административни услуги от страна на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД;
3. Подпомагане на корпоративно ниво на дъщерните и асоциираните дружества и на инвестиционните центрове, чрез оперативно съдействие за текущата им дейност, в следните направления :
 - централизирано административно управление;
 - финансови и правни услуги;
 - ИТ и технологични услуги;
 - маркетинг и комуникации;
 - управление на човешкия капитал;
 - други услуги.

Дейности на дъщерните дружества:

„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД

През 2025 г. дейностите, извършвани от „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД, са свързани главно с управлението на инвестиционните фондове и на индивидуалните клиентски портфейли. През 2025 г. Дружеството регистрира и стартира два нови фонда, насочени към конкретни нови пазарни ниши.

Така, през 2025г., УД „Елана Фонд Мениджмънт“ АД организира и управлява следните инвестиционни фондове (колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове):

- ДФ „Елана Високодоходен Фонд“
- ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“
- ДФ „Елана Балансиран \$ фонд“,
- ДФ „Елана Фонд Свободни Пари“
- ДФ „Елана Еврофонд“
- ДФ „Елана Глобален Фонд Акции

- ДФ „Елана България“
- ДФ „Елана Фонд Недвижими Имоти“
- НДФ Elana Ned Davis Research Dynamic Strategy,
- НДФ „ЕЛАНА Премиум БГ селекция“
- НДФ „ЕЛАНА Алтернативен Депозит“.

Доброто представяне на продуктите на Управляващото дружеството доведе до нови рекорди в активите под управление както при фондовете, които преминаха границата от 180 млн. лв. в края на годината, така и в доверителното управление, което премина границата от 50 млн. лв.

„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД осъществява тази дейност посредством инвестиционни решения и нареждания, които се изпълняват от упълномощени инвестиционни посредници при спазване изискванията на ЗДКИСДПКИ, устава и правилата на фондовете и инвестиционната политика.

„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД

Дейността на „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД е свързана с консултиране на производствени предприятия, земеделски производители и публични администрации по изготвяне на инвестиционни проекти и бизнес планове при кандидатстване за субсидии по програми на Европейския съюз и други източници на финансиране от международни организации.

Изминалата 2025 година беше втората най-добра година за Елана Инвестмънт АД от създаването му до момента. Освен разработването на нови проекти, основен акцент през годината беше поставен върху управлението на проектите, които бяха разработени през 2024 г. и предходните години. Основните програми, по които Дружеството работи са: „Програма за развитие на селските райони“, Програма „Конкурентоспособност и Иновации в предприятията“ и "Национален план за възстановяване и устойчивост".

3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025 ГОДИНА

- **резултати за периода**

Към 31.12.2025 г. общата сума на активите на Групата възлизат на 15 924 хиляди лева. Основните пера в активите на Групата са инвестициите във финансови активи (акции, облигации, дялове в договорни фондове) - 1 438 хил. лв., инвестицията в асоциираното дружество „ЕЛАНА Трейдинг“ АД - 4 287 хил. лв., търговските вземания - 724 хил. лв. и вземанията от свързани лица - 8 062 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. общата сума на пасивите на Групата е 4 448 хил. лв. и са с 1 537 хил. лв. по - малко спрямо пасивите към 31.12.2024 г. Намалението се дължи основно на намаление на задълженията по банкови и облигационни заеми с 1 110 хил. лв.

Собственият капитал на Групата е в размер на 11 476 хиляди лева, в това число основен капитал 55 хиляди лева. Собственият капитал, принадлежащ на акционерите на дружеството-майка, е в размер на 10 837 хиляди лева.

Приходите от оперативна дейност през 2025 г. са в общ размер 7 221 хил. лв. и спрямо 2024 г. са с лек спад от 102 хил. лв. (-1,39%).

Разходите за оперативна дейност през 2025 г. са в общ размер на 6 173 хил. лв. и спрямо 2024 г. са се увеличили с 432 хил. лв., което се дължи на увеличение на разходите за външни услуги и за персонал.

За 2025 година Групата реализира печалба в размер на 1 925 хил. лева, в т.ч. печалба за акционерите на дружеството-майка 1 560 хиляди лева.

- **ликвидност и капиталови ресурси**

Основните използвани и потенциалните източници на ликвидност на Групата са:

- ✓ вътрешни източници - приходите от продажби и дивиденди;
- ✓ външни източници, както следва:

Трета по ред облигационна емисия BG2100012231, издадена на 19.05.2023 г.

На 19.05.2023 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Условията по емисията са:

Размер на емисията	1 700 000 евро, разпределени в 1 700 облигации с номинал 1 000 евро.
Дати на падежа на главницата	19.05.2025г.; 19.05.2026г.; 19.05.2027г. и 19.05.2028г.
Лихвен процент	5.50 % на годишна база
Периодичност на лихвените плащания	На 6 месеца. Дати на падежите на лихвените плащания – 19.11.2023г.; 19.05.2024г.; 19.11.2024г.; 19.05.2025 г.; 19.11.2025г.; 19.05.2026 г.; 19.11.2026г. 19.05.2027 г.; 19.11.2027г. и 19.05.2028 г.

Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, получени от емисията облигации, са използвани за обратно изкупуване на облигациите от втората облигационна емисия на Дружеството с ISIN BG2100015192, както и за оборотни средства за развитие на проекти на Дружеството.

Към края на отчетния период салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 1 275 хил. евро. (31.12.2024г. – 1 700 хил. евро)

Банков кредит с Банка ДСК АД

Групата е заемополучател по договор за заем с Банка ДСК АД, сключен на 14.09.2021 г. Условията по заема са:

Размер на кредита	700 000 евро
Срок за погасяване на кредита	60 месеца
Лихвен процент	1M EURIBOR (референтен лихвен процент на банката) + 2.30 %
Начин на погасяване на кредита	Главницата се погасява на равни тримесечни вноски през месеците декември, март, юни и септември, всяка в размер на EUR 10 000 (десет хиляди евро), дължими на 25-то число, с изключение на вноската през юни, която е в размер на EUR 110 000 /сто и десет хиляди евро/, една вноски в размер на EUR 100 000 /сто хиляди евро/, дължима на 25.06.2026 г. и една последна вноски в размер на EUR 20 000 /двадесет хиляди евро/, дължима на 14.09.2026г.
Срок за плащане на лихва	Ежемесечно на 25-то число на месеца.
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ върху: всички настоящи и бъдещи вземания от дивиденди; всички наличности по открити понастоящем и в бъдеще сметки на името на Дружеството при Кредитора; 30 броя безналични, поименни акции, от капитала на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, притежавани от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774.

Към 31.12.2025 г. сумата на непогасената главница по заема е 130 хил. евро.

През 2025 година Групата не е имала проблеми със своята платежоспособност и не е имала ликвидни затруднения. Задълженията на Групата са погасявани в срок.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН КОНСОЛИДИРАНИЯТ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

Преход към евро като отчетна и функционална валута

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото 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 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 в отчетната валута.

Военен конфликт в Близкия изток

През март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия; спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе и до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране; въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти. В конфликти като този 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.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

5. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Групата не извършва собствена научноизследователска и развойна дейност.

6. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ЗА 2026 г.

- Отстояване позициите на Групата като водещ фактор и новатор на пазара на финансови продукти и услуги в страната;
- Подпомагане ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и инвестиционните центрове на Групата с цел увеличаване пазарния им дял на съответните пазари;
- Съдействие на ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и инвестиционните центрове за увеличаване на клиентската база;
- Съдействие на ръководствата на дружествата и на инвестиционните центрове за осъществяване поставените планове и изпълнение на специфичните им цели и задачи;
- Оказване съдействие на корпоративно ниво в Групата и в инвестиционните центрове по въпроси, свързани със счетоводната дейност, информационните технологии, продажбите, маркетинга и корпоративните комуникации, управлението на човешкия капитал, правната и административна дейност.

7. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 187д от Търговския закон.

8. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството-майка и дъщерните му дружества нямат открити клонове в страната и в чужбина.

9. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на предприятието-майка в сътрудничество със Съвета на директорите и специалистите в Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

Процесът по установяването, управлението и наблюдаването на рисковете има за цел да намали влиянието на външните и вътрешните рискови фактори върху дейността и възвращаемостта на инвестициите на управляваните колективни инвестиционни схеми при отчитане на рисковия им профил.

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Транзакциите на Групата, осъществявани в щатски долари, британски лири и други чуждестранни валути, могат да изложат Групата на риск от промяна във валутния курс. С цел избягване поемането на прекомерен валутен риск, Групата поддържа разумен баланс между собствените и клиентските активи и пасиви във валута.

Групата оперира основно в български лева и евро, като двете валути са фиксирани в рамките на валутния борд. Експозицията към валутен риск на собствените активи и пасиви е несъществена, тъй като Групата не държи значителни активи или пасиви, деноминирани в други валути.

Групата е изложена на валутен риск доколкото при спад на валутни курсове това може доведе до спад на активите на управляваните фондове и индивидуални портфейли, което ще доведе до намаление на приходите на Групата.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута, различна от евро, и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи		
Финансови активи деноминирани в щатски долари	151	83

Кредитен риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета, както е посочено по-долу:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Нетекущи активи		
<i>Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:</i>		
Капиталови инструменти (акции)	210	30
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:</i>		
Дългосрочни вземания от свързани лица по предоставени заеми	8 062	8 162
	8 272	8 192
Текущи активи		
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:</i>		
Вземания от свързани лица	535	560
Търговски и други вземания	731	551
Пари и парични средства	411	609
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	249	232
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	979	1 127
	2 905	3 079
Балансова стойност на финансови активи общо	11 177	11 271

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Групата, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	31.12.2025 хил. лв.
До 3 месеца	516
Между 3 и 6 месеца	64
Между 6 месеца и 1 година	50
Над 1 година	4
Общо	634

До датата на съставяне на финансовия отчет са погасени 405 хил. лв. от необезценените просрочени вземания. Групата очаква останалите просрочения вземания да бъдат погасени в следващите 6 месеца от датата на съставяне на отчета. Просрочените вземания са с добро кредитно качество.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Основни приходи, които Групата реализира, са от организацията и управлението на инвестиционни договорни фондове. Поради наличието на правото на управляващото дружество „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД (УД) да управлява фондовете, Групата не е изложена на кредитен риск от неплащане на задълженията от страна на фондовете към УД.

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

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Всички финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, с изключение на задължение по банков заем. Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. При промени в пазарните лихвени проценти Групата предоговаря условията на ползваните и предоставени заеми от/към свързани лица.

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

31 декември 2025 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 526	8 062
Финансови активи по справедлива стойност	фиксиран 6.5%	198	-	198
Финансови активи по справедлива стойност	-	-	1 240	1 240
Търговски и други вземания	-	-	731	731
Вземания от свързани лица по търговски и други вземания	-	-	535	535
Пари и парични еквиваленти	-	-	411	411
Общо активи		5 734	5 443	11 177

31 декември 2025 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	1м EUROBOR			
Задължения по банков заем	+ 2,30%	254	-	254
Задължения по облигационен заем	5,50%	2 494	16	2 510
Задължения по лизингови договори	3,08%	357	-	357
Търговски и други задължения	-	-	31	31
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	342	342
Общо пасиви		3 105	389	3 494

31 декември 2024 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 626	8 162
Финансови активи по справедлива стойност	фиксиран 5,5%-10%	409	756	1 165
Финансови активи по справедлива стойност	6мес. EURIBOR+ надбавка 3%-3,75%	224	-	224
Търговски и други вземания	-	-	551	551
Вземания от свързани лица по търговски и други вземания	-	-	560	560
Пари и парични еквиваленти	-	-	609	609
Общо активи		6 169	5 102	11 271

	1м EUROBOR +			
Задължения по банков заем	2,30%	526	1	527
Задължения по облигационен заем	5,50%	3 325	22	3 347
Задължения по лизингови договори	3,08%	636	-	636
Търговски и други задължения	-	-	33	33
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	505	505
Общо пасиви		4 487	561	5 048

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска Групата да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения.

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да

бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Групата за периода.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Групата са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по облигационен заем	900	47	1 755	-
Банкови заеми	220	39	-	-
Задължения по лизинг	155	156	52	-
Търговски и други задължения към свързани лица	342	-	-	-
Търговски и други задължения	31	-	-	-
Общо	1 648	242	1 807	-

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по облигационен заем	922	69	2 699	-
Банкови заеми	248	46	261	-
Задължения по лизинг	151	151	353	-
Търговски и други задължения към свързани лица	505	-	-	-
Търговски и други задължения	33	-	-	-
Общо	1 859	266	3 313	-

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

Други рискове

Управляващото дружество разграничава следните видове рискове, свързани с дейностите, процедурите и системите:

- Вътрешни - свързани с организацията на работа на Управляващото дружество, които най-общо са :
 - Организационни рискове;
 - Оперативни рискове;
 - Рискове, свързани с персонала;
 - Финансови вътрешни рискове;

- Информационни и технологични рискове;
 - Риск от несъответствие;
 - Риск от измами и злоупотреби;
 - Рискове, свързани с инвестиционни процес;
 - Репутационен риск.
- Външни - свързани с макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на Управляващото Дружество и най-общо са:
- Риск на обкръжаващата среда;
 - Риск от физическо вмешателство.

Управляващото дружество „Елана Фонд Мениджмънт“ АД е приело Правила за управление на риска на управляващото дружество, в които подробно са описани действията за предпазване от оперативния риск при управлението на колективни инвестиционни схеми, както и изготвянето на План за действие при възникване на кризисни ситуация.

Политиката по управление на риска на УД действа и се прилага интегрирано с всички вътрешно-нормативни документи на дружеството, като целта и е да се документират процедурите по установяване, управление, наблюдение и оценка на рисковете, свързани с дейността на дружеството по реда на Наредба № 44 от 20.11.2011 г. за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове (Наредба № 44).

Водеци за Управляващото дружество при управлението на инвестиционните фондове и индивидуалните портфейли и са спазването на инвестиционните ограничения, контрола върху ликвидността, анализа на пазарната ситуация за намиране на най-добри възможности за продажба и покупка на финансови инструменти. Натрупаният професионален опит през последните години на активно развитие в България на пазара на колективни инвестиционни схеми, дава възможност на екипа на УД „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД да създаде подходяща вътрешна организация на работата, за да са осигурени защитата на правата и интересите на акционерите и притежателите на дялове, избягването на конфликти на интереси, спазването на забраната за търговия с вътрешна информация, ефективното разпределение на функции и отговорности на различните отдели, контрол и своевременно предоставяне на информация.

Управляващото дружество следи за наличието на ликвидни буфери с цел адекватно и своевременно посрещане на задължения по обратни изкупувания. През годината ще бъдат изследвани и възможностите за използване на нови техники за ефективно управление на портфейлите и защита от рисковете, на които са изложени ценните книжа в тях.

Ежедневните дейности по управление на риска в УД се осъществяват от отдел „Управление на риска“, който действа независимо от другите звена в Управляващото дружество и се отчита пряко пред Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да намали излагането на риск на Дружеството, вкл. като осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, необходими за покриване на възникващите задължения. Отдел „Управление на риска“ изготвя ежемесечни отчети за стойността под риск на управляваните от ЕЛАНА Фонд Мениджмънт портфейли, извършва тестове за

валидността на заложените VaR-интервали и прави предложения за промяната им при необходимост. Отделът провежда редовно и стрес тестове за ликвидността на управляваните договорни фондове.

Военни конфликти

Към датата на изготвяне на финансовия отчет продължават военните конфликти в Украйна и в Близкия изток, които създават повишена геополитическа и икономическа несигурност. Ръководството е анализирано потенциалното въздействие на конфликтите върху дейността на Групата.

По оценка на Ръководството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Групата 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.

В консолидирания финансов отчет на Дружеството към 31.12.2025 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти.

В края на месец февруари 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени, Дружеството ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

10. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконовни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 40 от ЗС и на чл. 100н, ал. 8 и ал. 11 от ЗППЦК.

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

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези

системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от не постигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

Анализ на риска

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

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

Вътрешен контрол

Всяка година Групата преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

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

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Групата са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

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

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

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите.

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

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават своята отговорност за изготвянето на консолидирания годишен доклад за дейността и консолидирания финансов отчет и считат, че консолидираният годишен доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Групата, бизнес модела и стратегията.

2. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

2.1 Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2025 г. не са извършени промени, свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството-майка, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството-майка за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2025 г. акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
КК Инвест АД	50 000	90.91	Пряко	50 000	90.91	Пряко

Към 31 декември 2025 г. лице, притежаващо непряко над 5% от капитала на Дружеството-майка, е Камен Маринов Колчев. Г-н Колчев, чрез контролираното от него КК Инвест АД, притежава непряко 87.53% от капитала на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД. Г-н Колчев притежава пряко 0.23% от капитала на Дружеството-майка. Така г-н Колчев притежава пряко и непряко 87.76 % от капитала на ЕЛАНА Финансов Холдинг.

2.2 Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

2.3 Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

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

2.4 Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството-майка са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

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

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

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

2.5 Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството-майка:

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

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

Дружеството-майка има избран Одитен комитет в състав: Деяна Петрова Борисова – Председател на одитния комитет, Даниела Ванцети Гайдарска – Член на одитния комитет и Георги Валентинов Малинов - Член на одитния комитет. Одитният комитет е избран с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2024 г. Мандатът на Одитния комитет е за периода до провеждане на редовното общо събрание на акционерите през 2027 г.

11. ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1 ОТ НАРЕДБА №2

11.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната година.

Вид приход	2025 г.		2024 г.	
	Приходи хил. лв.	Относителен дял от приходите	Приходи хил. лв.	Относителен дял от приходите
Приходи от консултантски услуги	3 223	44%	3 493	48%
Приходи от управление на договорни фондове и индивидуални портфейли	3 508	49%	3 256	44%
Приходи от управление и административно обслужване на дружества и наеми	414	6%	359	5%
Други приходи	66	1%	211	3%
Общо:	7 211	100%	7 319	100%

През 2025 г. се отчита намаление на приходите със 108 хил. лв. (- 1,48%).

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

Приходи по видове дейности	2025 г. хил. лв.	Относителен дял от приходите
Приходи от консултантски услуги по финансираня по местни и европейски програми	3 223	44%
Приходи от управление на договорни фондове	2 860	40%
Приходи от управление на индивидуални портфейли	648	9%
Приходи от управление и административно обслужване на дружества	414	6%
Други приходи	66	1%
Общо:	7 211	100%

Всички приходи са от клиенти от РБългария.

Клиенти с относителен дял над 10% от общо приходите:

Клиент	Вид приход	Приходи 2025г. (хил. лв.)	Дял от приходите
ДФ „Елана България“	приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове	1 130	15,67%

Групата не е зависима от доставчици на услуги и активи.

11.3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2025 г. дружествата от Групата нямат сключени съществени сделки по смисъла на ЗППЦК.

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

Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, ключов управленски персонал на Групата и други свързани лица описани по-долу.

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

Сделки със собственици

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разпределени дивиденди:		
- КК Инвест АД	-	909
- Камен Колчев	-	5
- миноритарни акционери	-	86

Сделки с асоциирани предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- покупки на услуги от Елана Трейдинг АД	(29)	(27)
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Трейдинг АД	237	206

Сделки с асоциирани предприятия (продължение)	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от дивиденди:		
- дивидент от Елана Трейдинг АД	374	217
Префактурирани разходи:		
- префактуриран представителен разход на Елана Трейдинг АД	-	33
- префактуриран разход за извършено СМР на Елана Трейдинг АД	10	-
- префактуриран разход на Елана Трейдинг АД	2	-
Сделки с други свързани лица		
	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- покупки на услуги от Елана Холдинг АД	(1)	(1)
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Холдинг АД	3	3
- продажба на услуги на Агромениджмънт ООД	151	134
- продажба на ДМА на Агромениджмънт ООД	-	18
Предоставени заеми:		
- предоставен заем на Елана Холдинг АД	-	(21)
- възстановен заем от Елана Холдинг АД	-	-
- приходи от лихви от Елана Холдинг АД	212	212
Приходи от предоставяне на услуги:		
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Високодоходен Фонд”	244	221
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд”	653	598
- приходи от управление и такси по обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд”	158	148
- приходи от управление на ДФ „Елана Фонд Свободни пари”	85	82
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Еврофонд”	311	265
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Глобален Фонд Акции”	88	78
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана България”	1 130	1 182

Сделки с други свързани лица (продължение)

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „ELANA Ned Davis Research Dynamic Strategy“	142	147
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Фонд Недвижими Имоти“	46	4
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на НДФ „ЕЛАНА ПРЕМИУМ БГ СЕЛЕКЦИЯ“	1	-
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на НДФ „ЕЛАНА Алтернативен Депозит“	2	-
Други приходи от договорни фондове	42	42
Префактуриран представителен разход на Агромениджмънт ООД	-	4

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(1 465)	(1 087)
Разходи за социални осигуровки	(56)	(25)
Общо краткосрочни възнаграждения	(1 521)	(1 112)

Разчети със свързани лица

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи вземания от:		
- собственици:		
Камен Колчев	2 322	2 422
- други свързани лица:		
Елана Холдинг АД	5 754	5 754
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на нетекущи вземания	(14)	(14)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	8 062	8 162

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- асоциирани предприятия:	403	290
Елана Трейдинг АД	403	290
- други свързани лица:	132	270
Елана Холдинг АД	-	1
ДФ „Елана Високодоходен Фонд“	22	19
ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“	27	52
ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд“	13	14
ДФ „Елана Фонд Свободни пари“	8	6
ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“	9	7
ДФ „Елана Еврофонд“	30	23
Агромениджмънт ООД	1	32
ДФ „Елана България“	7	99
ELANA Ned Davis Research Dynamic Strategy	11	15
ДФ ЕЛАНА Фонд Недвижими Имоти	3	2
НДФ ЕЛАНА ПРЕМИУМ БГ СЕЛЕКЦИЯ	1	-
Общо текущи вземания от свързани лица	535	560
Общо вземания от свързани лица	8 597	8 722

Вземанията от свързани лица са със следния произход:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	5 754	5 754
Вземания по продажби на инвестиции	2 322	2 422
Търговски и други вземания	535	560
Очаквани кредитни загуби	(14)	(14)
Общо вземания от свързани лица	8 597	8 722

Вземанията по предоставени заеми са от ЕЛАНА Холдинг АД по договори за заеми от 2021 – 2024 г., при фиксиран лихвен процент от 2,3% до 5,5% и краен срок на погасяване съгласно последни анекси: през 2028 г. – 248 хил. лв. и през 2027 г. – 5 506 хил. лв. Вземанията са необезпечени.

Вземанията от продажби на инвестиции са от Камен Колчев, със срок на погасяване декември 2027 г. Вземанията са безлихвени.

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- собственици:	229	498
КК ИНВЕСТ АД	229	455
Камен Колчев	-	1
Миноритарни акционери	-	42
- асоциирани предприятия:	112	6
ЕЛАНА Трейдинг АД	112	6
- други свързани предприятия:	1	1
ЕЛАНА Холдинг АД	1	1
Общо задължения към свързани лица	342	505

Задълженията към свързани лица са със следния произход:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения за дивиденди	229	498
Търговски и други задължения	113	7
Общо задължения към свързани лица	<u>342</u>	<u>505</u>

Задълженията за дивиденди произтичат от решение на извънредно Общо събрание на акционерите на предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, проведено на 06.12.2024 г.

11.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултати през текущата година.

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

11.6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такива.

11.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Основна дейност	Стойност на инвестицията към 31.12.2025 хил. лв.	Участие %
ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД, РБългария	Управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, и управление на портфейли на други институционални инвеститори.	288	71.55
ЕЛАНА Инвестмънт АД, РБългария	Консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции.	34	78.00
		<u>322</u>	

Инвестиции в асоциирани дружества:

Име на асоциираното дружество	Предмет на дейност	Стойност на инвестицията към 31.12.2025 хил. лв.	Участие %
ЕЛАНА Трейдинг АД, РБългария	Инвестиционни услуги	4 287	41.55%
		4 287	

Нетекущи и текущи финансови активи

Вид инвестиция	Държава на емитента	Стойност на инвестицията към 31.12.2025 хил. лв.	Вид участие
Борсово търгуеми акции на БФБ	РБългария	249	Миноритарно
Борсово търгуеми облигации на БФБ	РБългария	198	Миноритарно
Дялове в договорни фондове, борсово нетъргуеми	РБългария	781	Миноритарно
Акции, борсово нетъргуеми	РБългария	210	Миноритарно
		1 438	

11.8. Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

- **Облигационен заем** от трета по ред емисия корпоративни облигации ISIN BG2100012231, издадена на- на 19.05.2023 г. - “ЕЛАНА Финансов Холдинг” АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Размерът на емисията е 1 700 000 евро – 1 700 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Облигациите са необезпечени. Срокът до падежа на емисията е 60 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са шестмесечни при лихвен процент 5.50% на годишна база. Главницата се погасява на 4 равни вноски на 24-ия, 36-ия, 48-ия и 60-ия месеци заедно с лихвените плащания. Емисията корпоративни облигации е с ISIN код BG2100012231. Към края на отчетния период облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар- БФБ.

Средствата, получени от емисията облигации, са използвани за обратно изкупуване на облигациите от втората облигационна емисия на Дружеството-майка с ISIN BG2100015192, както и за оборотни средства за развитие на проекти на Дружеството-майка.

Към 31.12.2025 г. салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 1 275 хил. евро.

- **Банков кредит** - към 31.12.2025 г. задълженията по банков кредит на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД са към „Банка ДСК“ АД в размер на 130 хил. евро. Срок за погасяване на кредита - 14.09.2026 год. Лихвеният процент по кредита е 1m EURIBOR (референтен лихвен процент) плюс договорена надбавка в размер на 2,3 процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2,3 %. Лихвените плащания са ежемесечно на 25-то число на месеца. Главницата се погасява на равни тримесечни вноски през месеците декември, март, юни и септември, всяка в размер на EUR 10 000, дължими на 25-то число, с изключение на вноската през юни, която е в размер на EUR 110 000, една вноски в размер на EUR 100 000, дължима на 25.06.2026 г. и една последна вноски в размер на EUR 20 000, дължима на падеж. Падежът му е 14.09.2026 год.

Вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки, са обезпечени с първи по ред особен залог върху:

- всички настоящи и бъдещи вземания от дивиденди;
- всички наличности по открити понастоящем и в бъдеще сметки на името на Дружеството-майка при Кредитора;
- 30 броя безналични поименни акции от капитала на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, притежавани от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774.

Към 31.12.2025г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е заемополучател по заеми от дъщерното си дружество „Елана Инвестмънт“ АД, ЕИК 130089593, както следва:

- ✓ дата на сключване 06.03.2025 г. в размер на 300 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3% на годишна база. Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. е 127 хил. лв. Срокът на договора е до 06.03.2026 г.
- ✓ дата на сключване 03.09.2025 г. в размер на 400 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3% на годишна база. Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. е 292 хил. лв. Срокът на договора е до 03.09.2026 г.

Дъщерните дружества нямат задължения по заеми.

11.9. Информация за отпуснатите от емитента или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Към 31.12.2025 г. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД е предоставило следните заеми на свързано лице:

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 17.09.2021 г. в размер на 320 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 2.3% на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 242 хил. лв.; Срокът на договора е до 17.09.2028 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 500 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 500 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 640 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 640 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 410 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 410 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.04.2022 г. в размер на 350 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 350 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 262 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 262 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 1 178 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 1 178 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 552 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 4.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 552 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 12.04.2022 г. в размер на 230 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 230 хил. лв.; Срокът на договора е до 12.04.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 11.10.2022 г. в размер на 500 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 465 хил. лв.; Срокът на договора е до 11.10.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 01.02.2023 г. в размер на 200 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 3.5 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 100 хил. лв.; Срокът на договора е до 01.02.2027 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, дата на сключване 29.05.2023 г. в размер на 650 хил. лв. Лихвеният процент по заема е с лихва 5.50 % на годишна база; Размер на неизплатена главница към 31.12.2025 г. – 605 хил. лв.; Срокът на договора е до 29.05.2027 г.

Дъщерното дружество ЕЛАНА Инвестмънт АД е предоставило заем на ЕЛАНА финансов Холдинг АД, условията на който са описани в т.11.8.

Дъщерното дружество „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД няма предоставени заеми към 31.12.2025 г.

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

Няма такава.

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

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати.

11.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

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

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

Групата няма планове за нови инвестиции към настоящия момент.

11.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по Закона за счетоводството.

През отчетния период не са настъпили съществени промени в основните принципи на управление и в неговата група предприятия по Закона за счетоводството.

11.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на дружествата от Групата се извършва от независим експерт-счетоводител. Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни стандарти. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружествата е обект на периодичен контрол и анализ от страна на ръководството на Групата.

11.16. Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година.

През отчетната година не е извършена промяна в управителните органи на дружеството-майка.

11.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- **получени суми и непарични възнаграждения; условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- **сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

За отчетната 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не са получавали възнаграждения в това си качество.

През 2025 г. на изпълнителния директор Камен Колчев са начислени възнаграждения от ЕЛАНА Финансов Холдинг АД в размер на 78 хил. лв. и разходи за осигуровки 9 хил. лв.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД и дъщерните му дружества нямат задължения към членовете на СД на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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

Гергана Костадинова, финансов директор в „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД има право да придобива акции на Дружеството при определени условия, което може да доведе до промяна в притежавания от нея относителен дял акции.

Не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи облигационери относителен дял облигации.

11.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Групата в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към 31.12.2025 г. Групата не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

11.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

Лицето за кореспонденция и контакт с инвеститорите е Камен Колчев, тел. 02/ 81 000 00, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

11.22. Отчет по устойчивостта по чл. 41 от Закона за счетоводството, когато е приложимо

Съгласно действащото законодателство Групата не е задължена да изготвя отчет за устойчивостта за 2025 г.

12. ЕКОЛОГИЯ И ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

Основната дейност на Групата не оказва пряко влияние върху околната среда. Групата се стреми към трайно намаляване на негативното си влияние върху околната среда, както и това на своите клиенти, към икономично потребление на природните ресурси и към повишаване информираността на служителите си относно проблемите на околната среда. Активно стимулираме клиентите и служителите си да използват онлайн комуникация и автоматизирани услуги. След въвеждане на електронни архиви и обмен на документи драстично се намалява използваната хартия в ежедневната работа на Групата.

13. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

13.1. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през 2025 г. акции и облигации на дружеството- майка:

Към 31.12.2025 год. капиталът на дружеството-майка е в размер 55 000 лв. и е разпределен в 55 000 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Дружеството няма придобити собствени акции.

Таблицата по-долу показва акционерната структура „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД към 31 декември:

	2025 Брой акции	2025 %	2024 Брой акции	2024 %
КК Инвест АД	50 000	90.91	50 000	90.91
Камен Колчев	125	0.23	125	0.23
Радослава Масларска	1 500	2.73	1 500	2.73
Гергана Костадинова	1 375	2.50	1 375	2.50
Мартин Николов	1 000	1.81	1 000	1.81
Кристина Цветанска	500	0.91	500	0.91
Теодора Овчарова	500	0.91	500	0.91
	<u>100</u>		<u>100</u>	

13.2. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството- майка:

Членове на СД не притежават специални права за придобиване на акции на дружеството-майка.

Членовете на СД не притежават специални права за придобиване на облигации на дружеството– майка.

13.3. Възнаграждения, получени през годината от членовете на съвета на директорите на предприятието-майка

За отчетната 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не са получавали възнаграждения в това си качество.

На изпълнителния директор Камен Колчев са изплатени възнаграждения в размер на 78 хил. лв. по договор за управление и контрол.

13.4. Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници; притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество; участие на членовете на съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2025 г. Съветът на директорите на Дружеството е в състав: Камен Маринов Колчев, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска и Мартин Елтимиров Николов.

Информацията по-долу е актуална към 31.12.2025 год. и обхваща участията на членовете на СД извън участието им в СД на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД:

КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ:

- 1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;**
- 2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества (пряко и непряко):**

- „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761 ;
- „Елана Трейдинг“ АД, ЕИК 831470130;
- „Елана Финанси“ ЕАД, ЕИК 130480008;
- „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774 ;
- „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454;
- „Вятърни Електроцентрали“ АД, ЕИК 175163852;
- „Агроленд 2009“ ООД, ЕИК 103612217.
- „Агромениджмънт“ ООД, ЕИК 202456719
- ВЕЦ РОДОПИ АД, ЕИК 207040750
- ЕЛАНА Инвестмънт АД, ЕИК 130089593
- ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД, ЕИК 130963811
- ЕКОНОЛЕР, ЕНЕФЕКТ И ЕЛАНА ДЗЗД

- 3. участие в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:**

- „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761, като изпълнителен член на СД;
- „Елана Инвестмънт“ АД, ЕИК 130089593, като член на СД;
- „Елана Трейдинг“ АД, ЕИК 831470130, като член на СД;
- „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774, като член на СД;

- „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454, като изпълнителен член на СД;
- „Елана Финанси“ ЕАД, ЕИК 130480008, като изпълнителен член на СД;
- „Семеен хотел за ски и спа“ ЕООД, ЕИК 201050061, като управител;
- „Регионален фонд за градско развитие“ АД, ЕИК 201834519, като член на СД;
- „Лозя Оряхово“ ЕООД, ЕИК 126729254, като управител;
- „ВЕЦ Родопи“ АД, ЕИК 207040750, като изпълнителен член на СД.

РАДОСЛАВА ГЕОРГИЕВА МАСЛАРСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. не притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, ЕИК: 831470130, като член на СД;
- „Българска Фондова Борса“ АД, ЕИК 030412611, като член на СД.

КРИСТИНА ХРИСТОВА ЦВЕТАНСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „Феър Плей 1“ ООД, ЕИК 130101390.

3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „Феър Плей 1“ ООД, ЕИК 130101390, като управител;
- „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД, ЕИК 130089593, като член на СД;
- „В 12 и 5“ ЕООД, ЕИК 207623849, като управител.

МАРТИН ЕЛТИМИРОВ НИКОЛОВ

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „ДЖИ ЕМ“ ООД, ЕИК 203730857;
- „Джи Ем Ен Естейт“ ООД, ЕИК 206799980.

3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ЕЛАНА Финанси“ ЕАД, ЕИК 130480008, като член на СД;

- „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД, ЕИК: 130963811, като член на СД;
- „ДЖИ ЕМ“ ООД, ЕИК 203730857, като управите;
- „Джи Ем Ен Естейт“ ООД, ЕИК 206799980, като управител.

14. ДОГОВОРИ ПО ЧЛ.240Б, СКЛЮЧЕНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Докладът за дейността е одобрен от Съвета на директорите на 20 април 2026 г.

Председател на СД:

Kamen
Marinov
Kolchev
Камен Колчев

Digitally signed
by Kamen
Marinov Kolchev
Date: 2026.04.20
14:51:44 +03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	7	241	399
Инвестиционен имот с право на ползване	8	148	263
Нематериални дълготрайни активи	9	18	40
Инвестиции в асоциирани дружества	10	4 287	3 712
Нетекущи финансови активи по справедлива стойност	11	210	30
Дългосрочни вземания от свързани лица	36.5	8 062	8 162
Отсрочени данъчни активи	12	44	50
Нетекущи активи		13 010	12 656
Текущи активи			
Търговски вземания	13	724	558
Вземания от свързани лица	36.5	535	560
Краткосрочни финансови активи	15	1 228	1 359
Предплатени разходи	14	4	4
Други вземания	16	12	12
Пари и парични еквиваленти	17	411	609
Текущи активи		2 914	3 102
Общо активи		15 924	15 758

Desimira Ilieva
Изготвил: Dencheva
Десимира Денчева

Digitally signed by Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.04.20 14:52:29 +03'00'

Kamen Marinov Kolchev
Изпълнителен директор: Камен Колчев

Digitally signed by Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.04.20 14:52:11 +03'00'

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 20 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
Управител
„РСМ БГ“ ООД
Одиторско дружество,
регистрационен номер 173

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:56:50 +03'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:52:05 +03'00'

Поясненията от стр. 7 до стр. 75 към консолидирания годишен финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснения	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Собствен капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка:			
Акционерен капитал	18.1	55	55
Резерви	18.2	4 704	4 561
Неразпределена печалба		6 078	4 459
		10 837	9 075
Неконтролиращо участие		639	698
Общо собствен капитал		11 476	9 773
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по договори за лизинг	20	52	348
Задължения по облигационен заем	19	1 663	2 494
Нетекущи пасиви		1 715	2 842
Текущи пасиви			
Банкови заеми	19	254	527
Задължения по облигационен заем	19	847	853
Търговски задължения	21	31	33
Данъчни задължения	22	386	285
Задължения към персонала и осигурителни институции	23.2	560	634
Задължения по договори за лизинг	20	305	288
Краткосрочни задължения към свързани лица	36.5	342	505
Други задължения	24	3	3
Текущи пасиви		2 728	3 128
Финансирания за нетекущи активи	27	5	15
Общо пасиви		4 448	5 985
Общо собствен капитал и пасиви		15 924	15 758

Изготвил: Desimira Ilieva Dencheva
Десимира Денчева

Digitally signed by
Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.04.20 14:52:49
+03'00'

Изпълнителен директор: Kamen Marinov Kolchev
Камен Колчев

Digitally signed by
Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.04.20
14:53:07 +03'00'

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 20 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:
д-р Мариана Михайлова
Управител
„РСМ БГ“ ООД
Одиторско дружество,
регистрационен номер 173

Mariana Petrova Mihaylova
Digitally signed by
Mariana Petrova
Mihaylova
Date: 2026.04.29
13:59:55 +03'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana Petrova Mihaylova
Digitally signed by Mariana
Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:53:01
+03'00'

Поясненията от стр. 7 до стр. 75 към консолидирания годишен финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от продажби	26	7 211	7 319
Приходи от финансираня	27	10	4
Разходи за материали	28	(89)	(81)
Разходи за външни услуги	29	(1 103)	(847)
Разходи за персонала	23.1	(4 339)	(4 260)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7,8,9	(351)	(359)
Себестойност на продадените стоки		-	(7)
Разходи за обезценки и приходи от възстановени обезценки на финансови активи, нетно	13	(81)	(14)
Други разходи	30	(210)	(173)
Оперативна печалба		1 048	1 582
Дял от печалбата от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	10	949	668
Приходи от дивиденди	31	113	130
Приходи от лихви	32	235	248
Разходи за лихви	32	(189)	(245)
Други финансови приходи	33	5	3
Други финансови разходи	33	(82)	(59)
Резултат преди данъци		2 079	2 327
	34		
Разходи за данъци, нетно		(154)	(208)
Печалба за годината		1 925	2 119

Изготвил: Desimira Ilieva
Dancheva
Десимира Денчева

Digitally signed by
Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.04.20 14:53:50
+03'00'

Изпълнителен директор: Kamen
Marinov
Kolchev
Камен Колчев

Digitally signed by
Kamen Marinov
Kolchev
Date: 2026.04.20
14:53:28 +03'00'

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на
20 април 2026 г.

Mariana Petrova
Mihaylova

Digitally signed by Mariana
Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 14:00:16
+03'00'

Mariana
Petrova
Mihaylova

Digitally signed by Mariana
Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:53:46
+03'00'

Съгласно одиторски доклад:
д-р Мариана Михайлова, управител
„РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество
регистрационен номер 173

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от стр. 7 до стр. 75 към консолидирания годишен финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (продължение)

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Друг всеобхватен доход			
<i>Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:</i>			
Рекласификация в печалбата или загубата	15	(7)	-
Печалба от преоценка на финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	15	1	8
<i>Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:</i>			
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	11, 15	212	-
Данък върху дохода		(18)	-
Друг всеобхватен доход		188	8
Общо всеобхватен доход за годината		2 113	2 127
<i>Печалба, отнасяща се към:</i>			
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		1 560	1 646
Неконтролиращо участие		365	473
<i>Общо всеобхватен доход, отнасящ се към:</i>			
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		1 703	1 654
Неконтролиращо участие		410	473

Изготвил: Desimira Ilieva
Десимира Денчева

Digitally signed by Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.04.20 14:54:28 +03'00'

Изпълнителен директор: Kamen Marinov
Камен Колчев

Digitally signed by Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.04.20 14:54:46 +03'00'

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 20 април 2026 г.

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 14:03:51 +03'00'

Mariana Petrova Mihaylova

Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:54:33 +03'00'

Съгласно одиторски доклад:
д-р Мариана Михайлова, управител
„РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество
регистрационен номер 173

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от стр. 7 до стр. 75 към консолидирания годишен финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

	Отнасящ се към притежателите на собствен капитал на предприятието майка				Неконтролиращо участие	Общо капитал
	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2025 г.	55	4 561	4 459	9 075	698	9 773
Ефект от промени в контролното участие	-	-	60	60	10	70
Дивиденди	-	-	-	-	(479)	(479)
Сделки със собственици	-	-	60	60	(469)	(409)
Печалба за годината	-	-	1 560	1 560	365	1 925
Друг всеобхватен доход	-	143	-	143	45	188
Общо всеобхватен доход за годината	-	143	1 560	1 703	410	2 113
Други промени	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2025 г.	55	4 704	6 078	10 837	639	11 476

	Отнасящ се към притежателите на собствен капитал на предприятието майка				Неконтролиращо участие	Общо капитал
	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2024 г.	55	4 540	3 776	8 371	526	8 897
Ефект от промени в контролното участие	-	-	38	38	8	46
Дивиденди	-	-	(1 000)	(1 000)	(309)	(1 309)
Сделки със собственици	-	-	(962)	(962)	(301)	(1 263)
Печалба за годината	-	-	1 646	1 646	473	2 119
Друг всеобхватен доход	-	8	-	8	-	8
Общо всеобхватен доход за годината	-	8	1 646	1 654	473	2 127
Други промени	-	13	(1)	12	-	12
Салдо към 31 декември 2024 г.	55	4 561	4 459	9 075	698	9 773

Изготвил: Desimira Ilieva
Dancheva
Десимира Денчева

Digitally signed by Desimira Ilieva Dancheva
Date: 2026.04.20 14:55:35 +03'00'

Изпълнителен директор: Kamen Marinov
Kolchev
Камен Колчев

Digitally signed by Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.04.20 14:55:13 +03'00'

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 20 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад: Mihaylova
д-р Мариана Михайлова, управител
„РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество
регистрационен номер 173

Mariana Petrova
Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 14:07:35 +03'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana Petrova
Mihaylova
Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:54:57 +03'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснения	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		7 840	7 775
Плащания към доставчици		(1 490)	(1 268)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(4 338)	(4 041)
Платен данък върху печалбата, нетно		(169)	(169)
Плащания за други данъци, нетно		(699)	(853)
Платени дивиденди	18.3	(748)	(809)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно		(3)	222
Нетен паричен поток от оперативна дейност		393	857
Инвестиционна дейност			
Придобиване на машини и оборудване	7	(39)	(34)
Продажба на машини и оборудване		1	18
Придобиване на нематериални активи	9	(3)	(19)
Постъпления от финансираня за нематериални активи	27	-	19
Придобиване на финансови активи	15	(1 159)	(908)
Постъпления от продажба на финансови активи	15	756	-
Постъпления от падежирали финансови активи	15	560	309
Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни дружества	43	70	46
Постъпления от продажба на инвестиции в асоциирани дружества		100	90
Предоставени заеми	36.5	-	(21)
Получени лихви		237	38
Получени дивиденди	10, 31	487	347
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		1 010	(115)
Финансова дейност			
Плащания по ползвани заеми и по облигации	19	(1 106)	(274)
Платени лихви и такси по заеми и облигации	19	(180)	(225)
Плащания по договори за лизинг	20	(296)	(282)
Платени лихви по договори за лизинг	20	(15)	(19)
Други парични потоци от финансова дейност		(4)	(7)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1 601)	(807)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(198)	(65)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		609	674
Пари и парични еквиваленти в края на годината	17	411	609

Изготвил: Desimira Ilieva Dencheva
Десимира Денчева

Digitally signed by Desimira Ilieva Dencheva
Date: 2026.04.20 14:55:57
+03'00'

Изпълнителен директор: Kamen Marinov Kolchev
Камен Колчев

Digitally signed by Kamen Marinov Kolchev
Date: 2026.04.20 14:56:20
+03'00'

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 20 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:
д-р Мариана Михайлова, управител
„РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество
регистрационен номер 173

Mariana Petrova Mihaylova
Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 14:07:55
+03'00'

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Mariana Petrova Mihaylova
Digitally signed by Mariana Petrova Mihaylova
Date: 2026.04.29 13:55:17
+03'00'

Поясненията от стр. 7 до стр. 75 към консолидирания годишен финансов отчет представляват неразделна част от него.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Обща информация

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД - предприятие-майка и неговите дъщерни дружества („Групата“) имат за основна дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва; консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции; управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции и управление на портфейли на други институционални инвеститори; извършване на инвестиционни услуги и дейности - изпълнение на нареждания за покупка или продажба на финансови инструменти за сметка на клиенти, управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ финансови инструменти, по собствена преценка без специални нареждания на клиента, сделки за собствена сметка с финансови инструменти, предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка, съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на финансови инструменти и пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения.

1.1. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД – предприятие майка

Предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ №4. Основното място на дейност е с адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е ЕИК 175371928 и LEI код 254900HS95F4RIXQE689.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е създадено през 2007 г. и към 31.12.2025 г. е с капитал 55 000 лева, разпределен в 55 000 акции.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва: Камен Маринов Колчев – Председател на СД и Главен изпълнителен директор, Мартин Елтимиров Николов, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска.

Към 31 декември 2025 г. в Групата има назначени 46 броя лица. Средносписъчният брой на персонала за 2025 г. в Групата е 35.

Прекият мажоритарен собственик е „КК ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 175457761. Крайният мажоритарен собственик на Групата, към която принадлежи „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, е Камен Маринов Колчев.

1.2. Основна информация за дъщерните предприятия

Дъщерните предприятия на предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, включени в консолидирания финансов отчет са:

- **„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД**, ЕИК 130963811, с държава на регистрация и място на стопанска дейност РБългария и с основна дейност Управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, и управление на портфейли на други институционални инвеститори.
- **„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД**, ЕИК 130089593, с държава на регистрация и място на стопанска дейност РБългария и с основна дейност консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции, консултации по финансиране по местни и европейски проекти.

Информация за участието в капитала на дъщерните дружества на собствениците на предприятието-майка и на неконтролиращото участие:

Име на дъщерното дружество	31 декември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
	Участие на собствениците на капитала на предприятието-майка	Неконтролиращо участие	Участие на собствениците на капитала на предприятието-майка	Неконтролиращо участие
	% от капитала	% от капитала	% от капитала	% от капитала
„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД	71,55 %	28,45 %	72,90 %	27,10 %
„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД	78,00 %	22,00 %	78,00 %	22,00 %

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с „МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз“ („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите допълнителни разпоредби.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка. Всички суми са представени в хиляди

лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

2.2. Изявление за действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Макроикономически несигурности

Дейността и финансовите резултати на Групата зависят от по-широката макроикономическа среда, в която предприятието-майка и неговите дъщерни и асоциирани предприятия осъществяват дейността си. Най-съществените макроикономически фактори, които оказват влияние върху финансовите резултати на Групата, са данните за монетарната политика регулираща търсенето и предлагането на паричните излишъци, производствената и потребителската инфлации, състоянието на кривата на доходностите при облигациите, балансът на централната банка, подценеността или надценеността на акциите на капиталовите пазари, паричните потоци външен капитал, които се вливат в икономиката /вкл. на паричните, капиталовите и дълговите пазари/, инфлацията.

При преценката за действащо предприятие са взети предвид и актуалните макроикономически прогнози за Република България за 2026 г., публикувани от Българската народна банка (БНБ) и Министерството на финансите, включително:

- Очакван икономически растеж на БВП от 3,1% през 2026 г.
- Инфлация в размер на 3,5%, с тенденция към забавяне спрямо 2025 г.
- Ниска безработица, стабилно потребление и умерен ръст на заплатите.
- Очаквано усвояване на средства от ЕС по Националния план за възстановяване и устойчивост.
- Преминаване към еврото от 01.01.2026 г., което се очаква да подобри паричната трансмисия и да засили доверието в икономическата среда.

Прогнозите се характеризират с висока степен на несигурност, произтичаща и от външната среда. Основните източници на несигурност са свързани с потенциалните промени в търговската политика на САЩ спрямо Европа и други държави и ответните реакции на основните им търговски партньори. Тези фактори е възможно да окажат съществено негативно влияние върху икономическата активност в България.

През 2025 г. САЩ обявиха нови търговски мита върху стоки от ЕС и Китай, което доведе до напрежение в глобалната търговска система. Според Европейската централна банка и Международния валутен фонд, подобни мерки могат да доведат до:

- Забавяне на икономическия растеж в ЕС с до 1,2% от БВП до края на 2026 г..
- Намаляване на износа в ключови сектори като автомобилостроене, фармацевтика и електроника.
- Повишена несигурност в търговските отношения, което може да повлияе на инвестиционната активност и валутните курсове.

Ръководството счита, че макар тези фактори да представляват риск, те не застрашават непосредствено дейността на Групата.

Геополитически съображения

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 консолидирания финансов 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 Групата към момента, доколкото тя 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.

В консолидираният финансов отчет на Групата към 31.12.2025 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти.

Към датата на одобряване на консолидирания финансов отчет за 2025 г. ръководството е анализирано потенциалното въздействие на конфликтите върху дейността на Групата.

Предприятието-майка и неговите дъщерни и асоциирани предприятия нямат никакви активи и операции в Украйна, Беларус или Русия или в други държави, съседни на Украйна, както и Близкия изток. Групата няма клиенти от тези страни. Поради това Групата не е пряко засегната от търговски ограничения или санкции, но е засегната от по-широки макроикономически последици като съществено увеличение на инфлацията, покачване на лихвените проценти и геополитически събития, засягащи различни аспекти на индустрията от производството до продажбите и логистиката.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликтите и към момента не може надеждно да оцени тяхното финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Групата ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата, Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

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

3 Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този консолидиран финансов отчет за края на текущия период и края на предходната 2024 година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

4 Нови или изменени стандарти и разяснения

4.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2025 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но те нямат влияние върху финансовите резултати и отчети на Групата:

- **Изменения „Липса на обменяемост“ в МСС 21 „Влияние на промените във валутните курсове“.**

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

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., приет от ЕС). МСФО 18 ще замени МСС 1 *Представяне на финансови отчети*, като ще въведе нови изисквания, които ще помогнат за постигане на съпоставимост на финансовите резултати на подобни предприятия и ще предоставят по-подходяща информация и прозрачност на потребителите. Целта на МСФО 18 е да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване на допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за приходите и разходите;
- изискване за оповестяване на показатели за ефективност, дефинирани от ръководството;
- въвеждане на нови принципи за обединяване и разделяне на позиции.

Въпреки че МСФО 18 няма да повлияе на признаването или оценяването на статиите във финансовите отчети, неговото въздействие върху представянето и оповестяването се очаква да бъде широко разпространено, по-специално тези, свързани с отчета за финансовите резултати и предоставянето на определени от ръководството мерки за изпълнение във финансовите отчети.

В момента ръководството оценява подробните последици от прилагането на новия стандарт върху консолидираните финансови отчети на Групата. От извършената предварителна оценка бяха установени следните потенциални въздействия:

- Приемането на МСФО 18 няма да окаже въздействие върху нетната печалба на Групата и върху начина, по който се изчислява и отчита оперативната печалба.
- Статиите, представени в оригиналните финансови отчети, могат да се променят в резултат на прилагането на понятието "полезно структурирано обобщение" и разширените принципи за обединяване и разбивка.

- Групата не очаква да има значителна промяна в информацията, която понастоящем се оповестява в пояснителните бележки, тъй като изискването за оповестяване на съществена информация остава непроменено. Начинът, по който информацията е групирана, обаче може да се промени в резултат на принципите на обединяване или разбивка.

Групата ще прилага новия МСФО 18 от задължителната му дата на влизане в сила 1 януари 2027 г. Изисква се прилагане със задна дата, така че сравнителната информация за финансовата година, приключваща на 31 декември 2026 г., ще бъде преизчислена в съответствие с МСФО 18.

МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестяване (издаден през май 2024 г., в сила от 1 януари 2027 г., неприет от ЕС) – новият стандарт позволява на определени дъщерни дружества да прилагат МСФО с намалени изисквания за оповестяване. Тези дружества прилагат изискванията на другите МСФО, с изключение на изискванията за оповестяване, като вместо това следват изискванията на МСФО 19. Не се очаква прилагането на новия стандарт да окаже влияние върху финансовите отчети на Групата.

Изменения в класификацията и оценката на финансови инструменти (издадени през май 2024 г., в сила от 01 януари 2026 г., приети от ЕС) - в отговор на обратна връзка, получена в рамките на прегледа след прилагането на изискванията за класификация и оценка в МСФО 9 „Финансови инструменти“ и свързаните изисквания в МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Измененията уточняват:

- Уточнение, че финансово задължение се отписва на „датата на сетълмент“, както и въвеждане на избор на счетоводна политика (ако са изпълнени конкретни условия) за отписване на финансови задължения, уредени чрез електронна платежна система, преди датата на сетълмент;
- Допълнителни насоки относно това как да се оценяват договорните парични потоци на финансови активи с характеристики, свързани с околна среда, социални аспекти и корпоративно управление (ESG) и подобни характеристики.
- Уточнения относно това какво представляват „характеристики без право на регрес“ и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти.
- Въвеждане нови или изменени изисквания за оповестяване, свързани с инвестиции в капиталови инструменти, определени за оценка по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, както и финансови инструменти с условни характеристики, които не са пряко свързани с основните рискове и разходи по заемането.

Не се очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата.

Измененията в МСФО 9 и МСФО 7 относно договори, свързани с електричество, зависещо от природни условия (в сила то 1 януари 2026 г., приети от ЕС) - измененията целят по-точно отразяване на ефектите от договори, свързани с електричество, зависещо от природни условия, върху финансовите отчети на предприятието.

Не се очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата.

Годишни подобрения на МСФО - Том 11 (в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС). Измененията включват уточнения, опростявания, корекции или промени с цел подобряване на последователността в следните стандарти:

- МСФО 1 Първоначално прилагане на МСФО – изменения относно хеджиране при първоначално прилагане
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване - печалба или загуба при отписване; Насоки за прилагане; Оповестяване на отложена разлика между справедлива стойност и цена на сделката; Оповестяване на кредитен риск.
- МСФО 9 Финансови инструменти - отписване на задължения по наем; Цена на сделката
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети - Определяне на „де факто агент“
- МСС 7 Отчет за паричните потоци - Метод на себестойност

Не се очаква измененията от тези годишни подобрения да окажат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата.

5 Съществена информация за счетоводната политика

5.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези консолидирани финансови отчети, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

5.2 Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Групата прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

5.3 Основни принципи на консолидацията

Групата изготвя консолидираните си финансови отчети съгласно изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. и за сравнителния период към 31 декември 2024 г.

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на предприятието-майка. Налице е контрол, когато предприятието-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в

предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Инвестициите на предприятието-майка в дъщерните предприятия са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните предприятия към датата на придобиване.

Всички вътрешногрупови сделки и салда са елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Дяловете на съдружници - трети лица в дъщерните дружества, извън тези на акционерите на предприятието-майка, са посочени самостоятелно в консолидирания отчет за финансовото състояние, консолидирания отчет за всеобхватния доход и отчета за промените в собствения капитал като “неконтролиращо участие”.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата.

5.4 Бизнес комбинации

Придобиване на дъщерни дружества

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката, който включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети преди придобиването. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата. Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Репутацията представлява превишението на цената на придобиване над справедливата стойност на дела на Групата в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на разграничимите нетни активи над цената на придобиване се признава в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход непосредствено след придобиването.

Освобождаване от дъщерни дружества

При продажба или друга форма на загуба на контрол върху дъщерно дружество:

- Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;
- Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход, свързани с тях;
- Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината” или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.
- Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани, съвместни дружества или другите дългосрочни капиталови инвестиции, се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и впоследствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

5.5 Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка (пояснение 43).

5.6 Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. При първоначално придобиване инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие в консолидирания отчет се отчитат по метода на собствения капитал, за да отрази промените на дела на инвеститора (в случая предприятието-майка) в нетните активи на асоциираните предприятия след придобиването.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Дял от печалбата от инвестиции, , отчитани по метода на собствения капитал“. Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

5.7 Сделки в чуждестранна валута

Консолидираният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Групата.

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

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

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

5.8 Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с управлението административно обслужване на дружества от групата „Елана“, предоставяне на услуги по управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и услуги по управление на индивидуални клиентски портфейли, консултантски услуги по инвестиционно финансиране.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

5.8.1 Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

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

При признаване на приходите от предоставените услуги, Групата прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ вложените ресурси.

5.8.2 Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Приход се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

5.8.3 Приходи от наеми

Приходите от наеми на инвестиционни имоти и други активи се отчитат по линеен метод през срока на лизинговите договори.

5.8.4 Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани с лихви по предоставени срочни депозити и олихвяване на разплащателни сметки и лихви по предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

5.8.5 Приходи от дивиденди

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

5.9 Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Групата представя отделно всяко безусловно

право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

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

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

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

5.10 Оперативни разходи

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

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

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

- Разходи за материали;
- Разходи за външни услуги;
- Разходи за амортизации;
- Разходи за възнаграждения и осигуровки

5.11 Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

5.12 Репутация

Репутацията представлява превишението на стойността на придобиване в бизнес комбинация над справедливата стойност на дела на Групата в придобитите разграничими нетни активи. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

Към 31.12.2025 и 31.12.2024 г. Групата няма репутация, свързана с дъщерни или асоциирани предприятия.

5.13 Други нематериални активи

Нематериални активи включват софтуерни лицензи и софтуер. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 5 - 7 години

Амортизацията е включена в “разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Групата е в размер 700 лв.

5.14 Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат

като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Машини	3.3 години
• Транспортни средства	4 години
• Стопански инвентар	6.7 години
• Компютри	2 години
• Други	6.7 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини и оборудване на Групата е в размер 700 лв.

5.15 Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради или части от сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

В състава на инвестиционните имоти се включват недвижими имоти с право на ползване по договори за лизинг, които са преотдадени под наем.

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот, да се получат от предприятието и цената му при придобиване може да бъде оценена достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС 40.

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

След първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване – по цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка, в съответствие с изискванията на МСФО 16

относно този модел, като за активи с право на ползване стойността е коригирана и с всички преоценки на пасива по лизинг.

Инвестиционните имоти се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот, като амортизируемата им стойност се разпределя системно през него. За активите с право на ползване очакваният срок на ползване не надвишава срока на лизинговия договор. Начислената амортизация се признава за разход, а с нея се намалява балансовата им стойност.

5.16 Отчитане на лизинговите договори

Групата като лизингополучател

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

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

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

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

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

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

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в редица наеми на имоти и оборудване в Групата. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на Групата. Повечето притежавани опции за удължаване и прекратяване се упражняват само от Групата, а не от съответния лизингодател.

Групата като лизингодател

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

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

Към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. Групата не е страна по договори за финансов лизинг като лизингодател.

Приходите от наеми по договори за оперативен лизинг се отчитат по линеен метод през срока на лизинговите договори.

5.17 Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от

активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

5.18 Финансови инструменти

5.18.1 Признаване и отписване

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

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

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

5.18.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

5.18.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските

вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които Групата неотменимо е избрала при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на Групата за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

5.18.4 Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за

„очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

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

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

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

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Тъй като повечето от тези инструменти имат добър кредитен рейтинг, вероятността от неизпълнение се очаква да бъде ниска. Въпреки това към всяка отчетна дата Групата оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Групата разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Групата държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Групата обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Групата разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент/ кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента / заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Групата признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

5.18.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

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

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

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Дивидентите, платими на акционерите на предприятието-майка и на лицата, притежаващи неконтролирано участие в капиталите на дъщерните дружества, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

5.19 Данъци върху дохода

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

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

От 1.01.2025 г. бе въведено облагане с глобален минимален корпоративен данък от 15% на многонационалните и големите национални групи от предприятия, съгласно условията, посочени в ЗКПО.

Поради размера на стопанската дейност на Групата, дружествата от Групата не подлежат на облагане с допълнителен корпоративен данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане съгласно новите изисквания за облагане на многонационалните и големите национални групи предприятия с допълнителен данък и с национален допълнителен данък.

5.20 Пари и парични еквиваленти

Групата отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити с оригинален падеж до 3 месеца.

5.21 Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

В резерв от последваща оценка на финансови активи се включват печалби и загуби от преоценка на финансови активи на разположение за продажба.

Другите резерви включват резерви, формирани в резултат на реструктурирания и законов фонд Резервен.

Съгласно съдебно решение № 2 от 11.12.2007 г., „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ ЕАД става правоприменник на отделената дейност по предоставяне на небанкови финансови услуги от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, което е преобразувано съгласно договор от 09.10.2007 г. Разликата в размер на 4 536 хил. лв., между стойността на придобитите активи и пасиви от преобразуването на „ЕЛАНА Холдинг“ АД е отразена в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като част от позиция Други резерви.

Неразпределената печалба/непокритата загуба включва текущия финансов резултат, посочен в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период и не са изплатени към датата на отчета.

Всички транзакции със собствениците на предприятието-майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

5.22 Пенсионни и други задължения към персонала

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

Към края на отчетния период Групата признава очакваните разходи за изплащането на премии, в т.ч. на ключовия управленски персонал, когато за Групата съществува настоящо правно или конструктивно задължение да направи такива плащания в резултат на минали събития и когато може да бъде направена надеждна приблизителна оценка на задължението.

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да

възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

Към 31.12.2025 г. Групата е направила анализ и е установила, че през следващите 5 години няма персонал по трудови договори, чиито договори се очаква да бъдат прекратени поради пенсиониране. Ръководството на Дружеството счита, че задълженията към служителите за получаване на обезщетения при пенсиониране нямат съществено влияние върху финансовите отчети поради ниската средна възраст на служителите и следователно не е признало задължение за изплащане на обезщетения при пенсиониране към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г.

5.23 Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Групата се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Групата не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

5.24 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани

по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 5.25.

5.24.1 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещ облагаем доход, за който може да бъде използван отсрочен данъчен актив, се базира на най-актуалната одобрена бюджетна прогноза, коригирана със значими необлагаеми доходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби в рамките на определените от закона срокове, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се оценява индивидуално от ръководството на база на специфичните факти и обстоятелства.

5.24.2 Срок на лизинговите договори

При прилагането на МСФО 16 „Лизинг“ Дружеството определя срока на лизинговите договори, включващ невъзобновяемия период на договора, както и периодите, покрити от опции за продължаване или прекратяване, когато е достатъчно сигурно, че тези опции ще бъдат упражнени.

Оценката дали е достатъчно сигурно да бъде упражнена опцията за продължаване или да не бъде упражнена опцията за прекратяване изисква значителна управленска преценка. Тази преценка се основава на фактори като:

- очаквани бъдещи бизнес нужди и планове за развитие;
- алтернативна наличност на офис площи и условията на пазара на недвижими имоти;
- текущи и очаквани разходи по преместване;
- спецификите на локацията и стратегическата ѝ значимост;
- предходни практики на дружеството относно продължаване на договори.

Поради дългосрочния характер на офисните лизингови договори и динамиката на пазара, тези оценки са свързани с несигурност относно бъдещи събития, които могат да се различават от първоначалните предположения.

Промяна в преценката относно вероятността от упражняване на опции за продължаване или прекратяване може да доведе до значителни корекции в:

- балансовата стойност на актива с право на ползване;
- балансовата стойност на лизинговия пасив;
- разхода за амортизация и лихвените разходи през бъдещи периоди.

Дружеството преразглежда оценката на срока на лизинговите договори при настъпването на съществено събитие или промяна в обстоятелствата, които засягат първоначалната преценка.

5.25 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

5.25.1 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Корективът за очакваните кредитни загуби изисква съответното ниво на оценяване и преценка. Той се основава на очакваната кредитна загуба, групирана въз основа на просрочени дни, и прави предположения за разпределяне на общия очакван процент на кредитни загуби за всяка група. Тези предположения включват скорошен опит с продажби, исторически проценти на събиране, военните конфликти и налична информация за бъдещето. Очакваните кредитни загуби се изчисляват въз основа на информацията, налична по време на изготвяне на оценката. Реалните кредитни загуби през следващите години могат да бъдат по-големи или по-ниски.

5.25.2 Справедлива стойност на финансовите инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в пояснение 41.

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5.26 Сегментно отчитане

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните услуги, които предлага Групата.

Оперативните сегменти са следните:

- предоставяне на услуги по управление на колективни инвестиционни схеми и индивидуални портфейли от финансови активи;
- предоставяне на консултантски и посреднически услуги по финансиране на инвестиционни и други проекти;
- услуги по управление и административно обслужване на дружества.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно като източник на различни приходи, носител на различни разходи и ползвател на ресурси на Групата и като носител на специфични рискове. Резултатите от всеки сегмент се наблюдават и оценяват от ключов персонал на Групата, вземащ управленски решения.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет с изключение на разходите за пенсионни възнаграждения, които не се включват при определянето на оперативната печалба на оперативните сегменти.

Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди това се отнася предимно за следните активи: инвестиции в асоциирани дружества, нетекущи финансови активи, финансови инструменти по справедлива стойност, вземания от свързани лица по предоставени заеми, отсрочени данъци.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични не повторяеми събития, напр. правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

5.27 Информация по въпроси, свързани с екологията

Групата се стреми към трайно намаляване на негативното си влияние върху околната среда, както и това на своите клиенти, към икономично потребление на природните ресурси и към повишаване информираността на служителите си относно проблемите на околната среда. Активно стимулираме клиентите и служителите си да използват онлайн комуникация и автоматизирани услуги. След въвеждане на електронни архиви и обмен на документи драстично се намалява използваната хартия в ежедневната работа на Групата.

6 Военни конфликти

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет продължават военните конфликти в Украйна и в Близкия изток, които създават повишена геополитическа и икономическа несигурност. Ръководството е анализирано потенциалното въздействие на конфликтите върху дейността на Групата.

По оценка на Ръководството тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Групата към момента, доколкото тя 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.

В консолидирания финансов отчет на Групата към 31.12.2025 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризите, породени от военните конфликти.

В края на месец февруари 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени, Групата ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините и оборудването на Групата включват актив с право на ползване – наети офиси и други помещения, компютри, климатици и офис мебели, рекламни съоръжения, автомобили. Балансовата стойност може да бъде анализирана както следва:

	Актив с право на ползване (наем офиси) хил. лв.	Машини и съоръжения хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2025 г.	506	180	131	29	846
Новопридобити активи	-	18	-	21	39
Отписани активи	-	(12)	-	(6)	(18)
Модификация по МСФО 16	(137)	-	-	-	(137)
Салдо към 31 декември 2025 г.	369	186	131	44	730
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2025 г.	(141)	(163)	(125)	(18)	(447)
Амортизация	(170)	(19)	(6)	(4)	(199)
Отписани активи	-	13	-	3	16
Модификация по МСФО 16	141	-	-	-	141
Салдо към 31 декември 2025 г.	(170)	(169)	(131)	(19)	(489)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	199	17	-	25	241

	Актив с право на ползване (наем офиси) хил. лв.	Машини и съоръжения хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2024 г.	309	174	143	22	648
Новопридобити активи	-	15	-	9	24
Отписани активи		(9)	(12)	(2)	(23)
Модификация по МСФО 16	197	-	-	-	197
Салдо към 31 декември 2024 г.	506	180	131	29	846
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(265)	(158)	(103)	(18)	(544)
Амортизация	(186)	(14)	(27)	(2)	(229)
Модификация по МСФО 16	310	9	5	2	326
Салдо към 31 декември 2024 г.	(141)	(163)	(125)	(18)	(447)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	365	17	6	11	399

Всички разходи за амортизация се включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Групата не е заложила имоти, машини и оборудване като обезпечение по свои задължения.

8 Инвестиционен имот с право на ползване

Като инвестиционен имот с право на ползване е представен актив „с право на ползване“ (наети офиси и други помещения в гр. София, които се преотдават под наем основно на свързани лица), държан по лизингов договор.

	Инвестиционен имот с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	364	364
Модификация по МСФО 16	(89)	(89)
Салдо към 31 декември 2025 г.	275	275
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(101)	(101)
Амортизация	(127)	(127)
Модификация по МСФО 16	101	101
Салдо към 31 декември 2025 г.	(127)	(127)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	148	148

	Инвестиционен имот с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	-
Новопридобити активи	364	364
Салдо към 31 декември 2024 г.	364	364
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	-
Амортизация	(101)	(101)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(101)	(101)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	263	263

Инвестиционният имот се отчита по цена на придобиване, намалена с амортизация и обезценка в съответствие с МСФО 16.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 133 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Приходите от наем не включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Преките оперативни разходи за инвестиционните имоти през 2025 г. са в размер на 15 хил. лв. и включват разходи за отопление, електрическа енергия, вода и местни данъци и такси.

9 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Групата включват основно софтуерни лицензи и софтуер. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Софтуерни лицензи хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	199	18	217
Новопридобити активи	3	-	3
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	202	18	220
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(167)	(10)	(177)
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	(23)	(2)	(25)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(190)	(12)	(202)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	12	6	18

	Софтуерни лицензи хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	166	70	236
Новопридобити активи	36	-	36
Отписани активи	(3)	(52)	(55)
Салдо към 31 декември 2024 г.	199	18	217
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(144)	(59)	(203)
Отписани активи	3	52	55
Амортизация	(26)	(3)	(29)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(167)	(10)	(177)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	32	8	40

10 Инвестиции в асоциирани дружества

Групата притежава акции в капитала на следните асоциирани дружества:

	31.12.2025		31.12.2024	
	хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
„Елана Трейдинг“ АД	4 287	41.55%	3 712	41.55%
	4 287		3 712	

Изменение в стойността на инвестицията	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Стойност към 1 януари	3 712	3 249
Дял от печалбата в асоциираното предприятие	949	668
Получени дивиденди от асоциираното предприятие	(374)	(217)
Други изменения	-	12
Балансова стойност на инвестицията към 31 декември	4 287	3 712

Инвестицията в асоциираното предприятие е оценена първоначално по справедливата стойност на задържания дял на предприятието-майка от нетните активи на асоциираното предприятие към датата на загуба на контрол през 2015 г. Впоследствие инвестицията в асоциираното дружество е оценявана по метода на собствения капитал. Дяловете на асоциираното предприятие не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котирувани цени на активен пазар.

Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятие е 31 декември.

Финансовата информация за „Елана Трейдинг“ АД може да бъде представена, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Активи	76 624	61 916
Пасиви	(70 014)	(56 694)
Нетни активи	6 610	5 222
Дял на Групата от нетните активи	2 745	2 170
Корекция до справедлива стойност	1 542	1 542
Балансова стойност на инвестицията в асоциираното дружество	4 287	3 712

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	4 475	3 602
Печалба за годината	2 286	1 608
Дял от печалбата, полагащ се на Групата	949	668

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

11 Нетекущи финансови активи по справедлива стойност

През 2011 г. Групата стана съучредител на дружеството „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, като записа 12% участие в капитала му.

Дружеството „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД е с предмет на дейност: възмездно финансиране на градски проекти, включени в интегрирани планове за устойчиво развитие на градовете, за публично-частно партньорство или подобни, както са дефинирани в чл. 44 от Регламент на Съвета (ЕС) № 1083/2006 от 11 юли 2006г., с последващите му изменения и придобиване на участия в такива проекти (включително посредством придобиване на участия в капитала на други дружества), както и други търговски дейности, които не са забранени от закона.

	31.12.2025		31.12.2024	
	хил. лв.	Участие %	хил. лв.	Участие %
“Регионален фонд за Градско Развитие” АД	210	12%	30	12%
	<u>210</u>		<u>30</u>	

Инвестицията е представена по справедлива стойност. Положителната разлика от преоценка към 31.12.2025 г. е отчетена в Друг всеобхватен доход в размер на 180 хил. лв.

12 Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2025 г.	Признати в печалбата или загубата	Признати в Друг всеобхва- -тен доход	31 декември 2025 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към персонала	15	1	-	16
Доходи на местни физически лица	31	3	-	34
Задължения по лизинг	-	-	-	-
Обезценка на вземания	4	8	-	12
Отсрочени данъчни активи	50	12	-	62
Преоценка на финансови активи по справедлива стойност	-	-	(18)	(18)
Отсрочени данъчни пасиви	-	-	(18)	(18)
Отсрочени данъчни активи, нетно	50			44

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2024 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към персонала	13	2	15
Доходи на местни физически лица	14	17	31
Задължения по лизинг	2	(2)	-
Обезценка на вземания	5	(1)	4
Отсрочени данъчни активи	34	16	50

Поради несигурност от реализиране на бъдещи данъчни печалби от предприятието-майка в консолидирания финансов отчет не са признати отсрочени данъчни активи върху намаляеми временни разлики и данъчни загуби с право на приспадане, както следва:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения за неизползвани отпуски	35	32
Неизплатени задължения към физически лица	30	33
Обезценка на вземания	15	15
Лизингови задължения, нетно	10	8
Данъчни загуби	1 865	1 810
	1 955	1 898

Предприятието-майка не е признало отсрочен данъчен пасив върху облагаемите временни разлики, произтичащи от отчитането на инвестициите в асоциирани дружества по метода на собствения капитал, доколкото:

- Предприятието-майка няма намерение да се освобождава от инвестицията си в асоциираното дружество в обозримо бъдеще, и

- При разпределение на дивиденди от асоциираното дружество към предприятието-майка същите не биха били облагаеми съгласно действащото данъчно законодателство.

За повече информация относно разходите за данъци на Групата вижте пояснение 34.

13 Търговски вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутно	841	594
Очаквани кредитни загуби	(117)	(36)
Търговски вземания	<u>724</u>	<u>558</u>

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 81 хил. лв. (2024 г.: 14 хил. лв.) е призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за обезценка на финансови активи“. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	36	22
Загуба от обезценка	81	14
Салдо към 31 декември	<u>117</u>	<u>36</u>

14 Предплатени разходи

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за бъдещи периоди	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

15 Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</i>		
Борсово търгуеми акции	249	232
<i>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход</i>		
Корпоративни облигации	198	640
Държавни ценни книжа	-	487
Дялове в договорни фондове	781	-
	1 228	1 359

15.1. Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Краткосрочните финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата включват акции на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и са оценени по справедлива стойност на база публикувани пазарни цени на активен борсов пазар. Печалбите и загубите, възникнали от измененията в справедливата им стойност, са включени в печалбата или загубата.

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Начално салдо по справедлива стойност	232	-
Придобити през периода	19	231
Преоценка	(2)	1
Крайно салдо по справедлива стойност	249	232

15.2. Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност през други всеобхватен доход

Стойността на финансовите активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (облигации) към 31.12.2025 г. е представена, както следва:

Емитент	Емисия	Вид валута	Брой	Справедлива стойност хил. лв.	Лихвен процент
ТИ БИ АЙ Банк ЕАД	BG2100031256	EUR	1	198	6.5%
Общо				198	

Дълговите инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход са номинирани в български лева и евро и се търгуват на публична фондова борса. Справедливата им стойност е определена въз основа на техните котирани цени към датата на финансовия отчет.

Стойността на финансовите активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (облигации и ДЦК) към 31.12.2024 г. е представена, както следва:

Емитент	Емисия	Вид валута	Брой	Справедлива стойност хил. лв.	Лихвен процент
GERMAN TREASURY BILL	DE000BU0E147	EUR	250	487	-
Ай Ти Еф Груп АД	BG2100017198	BGN	50	20	10.00%
ЕЛАНА Агрокредит АД	BG2100005227	EUR	150	178	6.81%
Монбат АД	BG2100023170	EUR	50	50	6.62%
Финанс Директ АД	BG2100011233	EUR	80	160	6.75%
Финанс Директ АД	BG2100016190	EUR	35	34	5.50%
ТБ Алианц Банк България	BG2100042246	EUR	1	198	6.00%
Общо				1 127	

Съпоставяне по справедливите стойности в началото и края на текущата и предходната финансова година на финансовите активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Начално салдо по справедлива стойност	1 127	750
Придобити през периода	391	677
Отписани и погасени през периода	(1 321)	(308)
Преоценка по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	1	8
Крайно салдо по справедлива стойност	198	1 127

15.3. Дялове в договорни фондове

Договорен фонд	Вид валута	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Национален договорен фонд ЕЛАНА Премиум БГ Селекция	EUR	781	-

Дяловете в договорния фонд са оценени по нетната стойност на активите за един дял към края на 2025 г.

Съпоставяне по справедливите стойности на инвестициите в дялове в договорни фондове в началото и края на текущата и предходната финансова година:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Начално салдо по справедлива стойност	-	-
Новопридобити през периода	749	-
Преоценка по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	32	-
Крайно салдо по справедлива стойност	781	-

15.4. Суми, признати в печалбата или загубата и в другия всеобхватен доход, на финансови активи, оценявани по справедлива стойност

През годината следните суми са признати в печалбата или загубата и в другия всеобхватен доход:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от лихви от дългови инструменти (облигации и ДЦК) по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, признати в печалба или загуба, в т.ч.:	23	36
- свързани с инвестиции, отписани през периода	15	-
- свързани с инвестиции, държани в края на отчетния период	8	36
Печалби/(Загуби) признати в печалбата или загубата от преоценки и продажби на финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, за продадени и падежирали финансови активи, в т.ч.:	5	2
- свързани с дългови инструменти (облигации и ДЦК)	5	2
Печалби/(Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, признати в друг всеобхватен доход, в т.ч.:	33	8
- свързани с дялове в договорни фондове	32	-
- свързани с дългови инструменти (облигации и ДЦК)	1	8
Приходи от дивиденди от финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	12	4

16 Други вземания

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Плащания по гаранции	-	9
Финансово обезпечение	10	-
Други вземания	2	3
	12	12

17 Парични средства

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в брой	10	7
Парични средства в безсрочни банкови сметки	401	602
	411	609

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

18 Собствен капитал

18.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на предприятието-майка Елана Финансов Холдинг АД се състои от 55 000 на брой 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 Елана Финансов Холдинг АД.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	55	55
Акции издадени и напълно платени	55	55
Общо акции, оторизирани към 31 декември	55	55

Списъкът на акционерите на предприятието-майка е представен, както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	Дял %	Брой акции	Дял %
КК Инвест АД	50 000	90.91	50 000	90.91
Камен Колчев	125	0.23	125	0.23
Радослава Масларска	1 500	2.73	1 500	2.73
Гергана Костадинова	1 375	2.50	1 375	2.50
Мартин Николов	1 000	1.81	1 000	1.81
Кристина Цветанска	500	0.91	500	0.91
Теодора Овчарова	500	0.91	500	0.91
	100		100	

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

18.2 Резерви

	Законов фонд Резервен	Резерв от преоценка на финансови активи	Други резерви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 31 декември 2023 г.	6	(1)	4 535	4 540
Преоценка на финансови активи, нетно от данъци	-	8	-	8
Други изменения	-	12	1	13
Салдо към 31 декември 2024 г.	6	19	4 536	4 561
Преоценка на финансови активи, нетно от данъци	-	150	-	150
Рекласификация в печалбата или загубата	-	(7)	-	(7)
Салдо към 31 декември 2025 г.	6	162	4 536	4 704

18.3 Разпределени дивиденди

През 2025 г. предприятието-майка не е разпределяло дивиденди (2024 г. – 1 000 хил. лв.). Задълженията за дивиденди към 31.12.2025 г. са в размер на 229 хил. лв. (31.12.2024 г. – 498 хил. лв.).

Разпределените дивиденди от дъщерните предприятия към притежателите на неконтролиращите участия (НКУ):

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Дивиденди за НКУ в „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД	257	217
Дивиденди за НКУ в „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД	222	92
Общо	479	309

19 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банков заем	254	527	-	-
Облигационен заем	847	853	1 663	2 494
Общо балансова стойност	1 101	1 380	1 663	2 494

19.1 Заеми, отчитани по амортизирана стойност

➤ **Трета по ред облигационна емисия ISIN BG2100012231, издадена на 19.05.2023 г.**

На 19.05.2023 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Условията по емисията са:

Размер на емисията	1 700 000 евро, разпределени в 1 700 облигации с номинал 1 000 евро.
Дати на падежа на главницата	Погасяване на равни вноски по 425 000 евро на дати 19.05.2025 г.; 19.05.2026 г.; 19.05.2027 г. и 19.05.2028 г.
Лихвен процент	5.50 % на годишна база
Периодичност на лихвените плащания	На 6 месеца. Дати на падежите на лихвените плащания – 19.11.2023 г.; 19.05.2024 г.; 19.11.2024 г.; 19.05.2025 г.; 19.11.2025 г.; 19.05.2026 г.; 19.11.2026 г. 19.05.2027 г.; 19.11.2027 г. и 19.05.2028 г.

Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, получени от емисията облигации, са използвани за обратно изкупуване на облигациите от втората облигационна емисия на Дружеството с ISIN BG2100015192, както и за оборотни средства за развитие на проекти на Дружеството.

Към края на отчетния период салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 1 275 хил. евро. (31.12.2024 г. – 1 700 хил. евро)

➤ **Банков кредит от Банка ДСК АД**

Предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е заемополучател по договор за заем с Банка ДСК АД, сключен на 14.09.2021 г. Условията по заема са:

Размер на кредита	700 000 евро
Срок за погасяване на кредита	60 месеца (14.09.2026 г.)
Лихвен процент	1-месечен EURIBOR (референтен лихвен процент на банката) + надбавка 2.3%
Начин на погасяване на кредита	Главницата се погасява на равни тримесечни вноски през месеците декември, март, юни и септември, всяка в размер на 10 000 евро, дължими на 25-то число, с изключение на вноската през юни, която е в размер на 110 000 евро, една вноски в размер на 100 000 евро, дължима на 25.06.2026 г. и една последна вноски в размер на 20 000 евро, дължима на 14.09.2026 г.
Срок на плащане на лихва	Ежемесечно на 25-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 върху: всички настоящи и бъдещи вземания от дивиденди; всички наличности по открити понастоящем и в бъдеще сметки на името на Дружеството при Кредитора; 30 броя безналични, поименни акции, от капитала на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, притежавани от „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774.
--------------------	--

Към 31.12.2025 г. сумата на непогасената главница по заема е 130 хил. евро. Съгласно клаузите в договора по получения банков заем от Банка ДСК АД, предприятието-майка е длъжно да спазва набор от финансови коефициенти, касаещи основно покритие на дълга, съотношение на дълг към собствен капитал, коефициенти на ликвидност. Задълженията по заема са класифицирани като текущи, така че ръководството на Групата счита, че рискът да има ефект върху класификацията на финансовите пасиви, отчитани по амортизирана стойност, за несъществен.

20 Задължения по лизингови договори

Групата има сключен договор за наем на офис помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинг 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 Групата) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти (вижте пояснения 7 и 8).

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември са както следва:

31 декември 2025 г.

	Дължими минимални лизингови плащания			
	до 1	от 1 до 2	от 2 до 3	Общо
	година	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лизингови плащания	311	52	-	363
Финансови разходи	(6)	-	-	(6)
Настояща стойност на лизинговото задължение	305	52	-	357

31 декември 2024 г.

	Дължими минимални лизингови плащания			
	до 1	от 1 до 2	от 2 до 3	Общо
	година	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лизингови плащания	303	303	50	656
Финансови разходи	(15)	(5)	-	(20)
Настояща стойност на лизинговото задължение	288	298	50	636

Разходите за лихви по лизингови договори през 2025 г. са 15 хил. лв. (2024 г.: 19 хил. лв.). Общият изходящ паричен поток за лизингови договори през 2025 г. е 311 хил. лв. (2024 г.: 301 хил. лв.).

21 Търговски задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	31	33
	31	33

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

22 Данъчни задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Корпоративен данък	62	64
ДДС за внасяне	172	66
Данък върху доходите на физически лица	144	143
Други данъчни задължения	8	12
	386	285

23 Персонал

23.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(3 969)	(3 904)
Разходи за социални осигуровки	(309)	(271)
Разходи за неизползвани отпуски	(61)	(85)
	(4 339)	(4 260)

23.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала се състоят от следните суми:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за заплати	366	481
Задължения за осигуровки	73	57
Задължения по неизползвани отпуски	121	96
Задължения към персонала и осигурителни институции	560	634

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2026 г. Тези задължения са възникнали главно във връзка с начислени, но все още неплатени възнаграждения и натрупани неизползвани отпуски към датата на Консолидирания отчет за финансовото състояние.

24 Други задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към клиенти на КИС	3	3
	<u>3</u>	<u>3</u>

25 Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Задължения по лизингови договори		
	Нетекущи	Текущи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2025	348	288	636
Непарични промени:			
Модификация по МСФО 16	16	1	17
Начислени лихви	-	15	15
Плащания	-	(311)	(311)
Прекласифициране	(312)	312	-
31 декември 2025 г.	<u>52</u>	<u>305</u>	<u>357</u>

	Задължения по лизингови договори		
	Нетекущи	Текущи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024	-	47	47
Непарични промени:			
Модификация по МСФО 16	348	523	871
Начислени лихви	-	19	19
Плащания	-	(301)	(301)
31 декември 2024 г.	<u>348</u>	<u>288</u>	<u>636</u>

	Дългосрочни	Краткосрочни	Общо
	заеми-банков и	заеми-банков и	
	облигационен	облигационен	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2025 г.	2 494	1 380	3 874
Парични потоци:			
Плащания - главница и лихви	-	(1 284)	(1 284)
Непарични промени:			
Начислени лихви	-	174	174
Прекласифициране	(831)	831	-
31 декември 2025 г.	<u>1 663</u>	<u>1 101</u>	<u>2 764</u>

	Дългосрочни заеми-банков и облигационен хил. лв.	Краткосрочни заеми-банков и облигационен хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2024 г.	3 853	294	4 147
Парични потоци:			
Плащания - главница и лихви	-	(499)	(499)
Непарични промени:			
Начислени лихви	-	226	226
Прекласифициране	(1 359)	1 359	-
31 декември 2024 г.	2 494	1 380	3 874

26 Приходи

Приходите на Групата могат да бъдат анализирани, както следва за всяка значима категория:

26.1 Приходи по договори с клиенти и приходи от наеми

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от управление на КИС	2 794	2 641
Приходи от такси по записване и обратно изкупуване на акции/дялове	66	83
Приходи от управление на индивидуални портфейли	648	532
Приходи от управление и административно обслужване на дружества, в т.ч. наеми	414	359
Консултантски услуги	3 223	3 493
	7 145	7 108

26.2 Други приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от възстановени суми по цесии	-	132
Приходи от продажба на нетекущи материални активи	1	18
Балансова стойност на продадени нетекущи активи	(1)	-
Други приходи от продажби	66	61
	66	211

27 Финансирания за нетекущи активи

През 2024 г. Групата получи безвъзмездно финансиране на база сключен договор с Министерство на иновациите и растежа по Програмата за икономическа трансформация към Националния план за възстановяване и устойчивост, финансирана от Европейския съюз, в размер на 19 хил. лв. Финансирането е за разработка и внедряване на система за управление на взаимоотношенията с клиенти

(CRM система) във връзка с АДБФП „Решения в областта на информационните и комуникационни технологии и киберсигурността в малките и средните предприятия“.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансирания в началото на периода	15	-
Получено финансиране през периода	-	19
Признати приходи от финансиране през периода	(10)	(4)
Балансова стойност на полученото финансиране в края на периода, в т.ч.:	5	15
- Финансиране, което ще се признае на приход до една година	5	5
- Финансиране, което ще се признае на приход след повече от една година	-	10

28 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Режийни разходи (ел.енергия, топлоенергия и вода)	(32)	(28)
Консумативи офис техника	(37)	(24)
Канцеларски и офис материали	(11)	(14)
Рекламни материали	(5)	(9)
Гориво	(4)	(6)
	(89)	(81)

29 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за реклама	(319)	(338)
Търговско представителство	(207)	(89)
Охрана	(68)	(57)
Телефонни и интернет услуги	(55)	(50)
Консултантски услуги	(128)	(31)
Разходи за наем и консумативи	(10)	(25)
Абонаменти за периодични издания и достъп	(12)	(26)
Поддръжка на офис техника	(13)	(19)
Поддръжка на софтуер и интернет сайт	(34)	(15)
Независим финансов одит	(54)	(14)
Други стопанско – административни разходи	(203)	(183)
	(1 103)	(847)

30 Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Представителни разходи	(52)	(70)
Социални разходи за персонала	(56)	(44)
Данъци върху разходи и местни данъци	(15)	(18)
Отписани вземания	(9)	-
Други разходи	(78)	(41)
	(210)	(173)

31 Приходи от дивиденди

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Регионален Фонд за Градско развитие АД	101	126
Дивиденди от акции (финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата)	12	4
	113	130

32 Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходи от лихви

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от лихви по заеми от свързани лица	212	212
Приходи от лихви от дългови ценни книжа	23	36
	235	248

Разходи за лихви

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	(154)	(183)
Разходи за лихви по банков заем	(20)	(43)
Разходи за лихви по лизингови договори	(15)	(19)
	(189)	(245)

33 Други финансови приходи и разходи

Други финансови приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба от преоценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	-	1
Печалби и загуби от преоценки и продажби на финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, нетно	5	2
	5	3

Други финансови разходи	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Банкови такси за текущо обслужване и комисионни	(66)	(66)
Загуби от преоценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(2)	-
Разлики от промени във валутни курсове, нетно	(14)	7
	(82)	(59)

34 Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2024 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход могат да бъдат равнени както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 079	2 327
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(208)	(233)
Данъчен ефект от корекции за непризнати приходи и разходи за данъчни цели	42	9
Действителен разход за данъци	(166)	(224)
Разходите за данъци включват:		
Текущ разход за данъци	(166)	(224)
Отсрочени данъчни разходи/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	12	22
Отписване на отсрочени данъчни активи	-	(6)
Разходи за данъци	(154)	(208)

Пояснение 12 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включително сумите, признати директно в собствения капитал.

35 Сегментно отчитане

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 5.26:

- Управление на договорни фондове и индивидуални портфейли;
- Консултантски услуги;
- Стопанско-административно обслужване на дружества.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Управление на договорни фондове и индивидуални портфейли 2025 хил. лв.	Консултант -ски услуги 2025 хил. лв.	Стопанско- администра- тивно обслужване на дружества 2025 хил. лв.	Общо 2025 хил. лв.
Приходи от:				
- външни клиенти	3 508	3 223	414	7 145
- от други сегменти	-	-	371	371
Приходи на сегмента	3 508	3 223	785	7 516
Разходи за материали	(13)	(7)	(69)	(89)
Разходи за външни услуги	(820)	(253)	(257)	(1 330)
Разходи за персонал	(1 574)	(2 186)	(579)	(4 339)
Амортизация на нефинансови активи	(125)	(76)	(306)	(507)
Други разходи	(87)	(121)	(71)	(279)
Оперативна печалба на сегмента	889	580	(497)	972
Разходи за данъци за сегмента	(93)	(61)	-	(154)

	Управление на договорни фондове и индивидуални портфейли 31.12.2025 хил. лв.	Консултант -ски услуги 31.12.2025 хил. лв.	Стопанско- администра- тивно обслужване на дружества 31.12.2025 хил. лв.	Общо 31.12.2025 хил. лв.
Активи на сегмента	838	787	468	2 093
Пасиви на сегмента	279	592	579	1 450

	Управление на договорни фондове и индивидуални портфейли 2024 хил. лв.	Консултант -ски услуги 2024 хил. лв.	Управление и администра -тивно обслужване на дружества 2024 хил. лв.	Общо 2024 хил. лв.
Приходи от:				
- външни клиенти	3 256	3 493	359	7 108
- от други сегменти	-	-	352	352
Приходи на сегмента	3 256	3 493	711	7 460
Разходи за материали	(13)	(3)	(65)	(81)
Разходи за външни услуги	(797)	(210)	(192)	(1 199)
Разходи за персонал	(1 474)	(2 255)	(531)	(4 260)
Амортизация на нефинансови активи	(28)	(14)	(317)	(359)
Други разходи	(70)	(48)	(82)	(200)
Оперативна печалба на сегмента	874	963	(476)	1 361
Разходи за данъци за сегмента	(104)	(98)	(6)	(208)

	Управление на договорни и индивидуални портфейли 31.12.2024 хил. лв.	Консултант -ски услуги 31.12.2024 хил. лв.	Управление и администра -тивно обслужване на дружества 31.12.2024 хил. лв.	Общо 31.12.2024 хил. лв.
Активи на сегмента	881	809	755	2 445
Пасиви на сегмента	300	515	783	1 598

Приходите на Групата през 2025 г. и 2024 г. се реализирани изцяло от клиенти от страната.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на отделните сегменти са равнени със съответните позиции в консолидирания финансов отчет на Групата, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	7 516	7 460
Елиминирани на междусегментни приходи	(371)	(352)
Други неразпределени приходи	76	215
Приходи на Групата	7 221	7 323

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	972	1 361
Други неразпределени приходи	76	215
Елиминиране на междусегментни разходи	-	6
Оперативна печалба на Групата	1 048	1 582
Дял от печалбата от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	949	668
Финансови разходи	(271)	(304)
Финансови приходи	353	381
Печалба на Групата преди данъци	2 079	2 327

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Активи на Групата		
Общо активи на сегментите	2 093	2 445
Инвестиции в асоциирани дружества	4 287	3 712
Нетекущи финансови активи по справедлива стойност	210	30
Вземания от свързани лица по предоставени заеми	8 062	8 162
Текущи финансови активи по справедлива стойност	1 228	1 359
Отсрочени данъчни активи	44	50
Активи на Групата	15 924	15 758

Приходите на Групата могат да бъдат анализирани за всеки основен вид услуга (сегмент), както са представени в пояснение 26.

36 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват: собствениците - „КК ИНВЕСТ“ АД и Камен Колчев; асоциираното предприятие „ЕЛАНА Трейдинг“ АД; ключов управленски персонал на Групата и други свързани лица.

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

36.1 Сделки със собственици

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разпределени дивиденди:		
- КК Инвест АД	-	909
- Камен Колчев	-	5
- миноритарни акционери	-	86

36.2 Сделки с асоциирани предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- покупки на услуги от Елана Трейдинг АД	(29)	(27)
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Трейдинг АД	237	206
Приходи от дивиденди:		
- дивидент от Елана Трейдинг АД	374	217
Префактурирани разходи:		
- префактуриран представителен разход на Елана Трейдинг АД	-	33
- префактуриран разход за извършено СМР на Елана Трейдинг АД	10	-
- префактуриран разход на Елана Трейдинг АД	2	-

36.3 Сделки с други свързани лица

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- покупки на услуги от Елана Холдинг АД	(1)	(1)
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Холдинг АД	3	3
- продажба на услуги на Агромениджмънт ООД	151	134
- продажба на ДМА на Агромениджмънт ООД	-	18
Предоставени заеми:		
- предоставен заем на Елана Холдинг АД	-	(21)
- приходи от лихви от Елана Холдинг АД	212	212
Приходи от предоставяне на услуги:		
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Високодоходен Фонд”	244	221
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд”	653	598
- приходи от управление и такси по обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд”	158	148
- приходи от управление на ДФ „Елана Фонд Свободни пари”	85	82
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Еврофонд”	311	265

<i>Продължение</i>	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“	88	78
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана България“	1 130	1 182
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „ELANA Ned Davis Research Dynamic Strategy“	142	147
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Фонд Недвижими Имоти“	46	4
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на НДФ „ЕЛАНА ПРЕМИУМ БГ СЕЛЕКЦИЯ“	1	-
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на НДФ „ЕЛАНА Алтернативен Депозит“	2	-
Други приходи от договорни фондове	42	42
Префактуриран представителен разход на Агромениджмънт ООД	-	4

36.4 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(1 465)	(1 087)
Разходи за социални осигуровки	(56)	(25)
Общо краткосрочни възнаграждения	(1 521)	(1 112)

36.5 Разчети със свързани лица

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи вземания от:		
- собственици:		
Камен Колчев	2 322	2 422
- други свързани лица:		
Елана Холдинг АД	5 754	5 754
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на нетекущи вземания	(14)	(14)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	8 062	8 162

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- асоциирани предприятия:	403	290
Елана Трейдинг АД	403	290
- други свързани лица:	132	270
Елана Холдинг АД	-	1
ДФ „Елана Високодоходен Фонд“	22	19
ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“	27	52
ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд“	13	14
ДФ „Елана Фонд Свободни пари“	8	6
ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“	9	7
ДФ „Елана Еврофонд“	30	23
Агромениджмънт ООД	1	32
ДФ „Елана България“	7	99
ELANA Ned Davis Research Dynamic Strategy	11	15
ДФ ЕЛАНА Фонд Недвижими Имоти	3	2
НДФ ЕЛАНА ПРЕМИУМ БГ СЕЛЕКЦИЯ	1	-
Общо текущи вземания от свързани лица	535	560
Общо вземания от свързани лица	8 597	8 722

Вземанията от свързани лица са със следния произход:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	5 754	5 754
Вземания по продажби на инвестиции	2 322	2 422
Търговски и други вземания	535	560
Очаквани кредитни загуби	(14)	(14)
Общо вземания от свързани лица	8 597	8 722

Вземанията по предоставени заеми са от ЕЛАНА Холдинг АД по договори за заеми от 2021 – 2024 г., при фиксиран лихвен процент от 2,3% до 5,5% и краен срок на погасяване съгласно последни анекси: през 2028 г. – 248 хил. лв. и през 2027 г. – 5 506 хил. лв. Вземанията са необезпечени.

Вземанията от продажби на инвестиции са от Камен Колчев, със срок на погасяване декември 2027 г. Вземанията са безлихвени.

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- собственици:	229	498
КК ИНВЕСТ АД	229	455
Камен Колчев	-	1
Миноритарни акционери	-	42
- асоциирани предприятия:	112	6
ЕЛАНА Трейдинг АД	112	6
- други свързани предприятия:	1	1
ЕЛАНА Холдинг АД	1	1
Общо задължения към свързани лица	342	505

Задълженията към свързани лица са със следния произход:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения за дивиденди	229	498
Търговски и други задължения	113	7
Общо задължения към свързани лица	<u>342</u>	<u>505</u>

Задълженията за дивиденди произтичат от решение на извънредно Общо събрание на акционерите на предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, проведено на 06.12.2024 г.

Задължения за доходи към ключов управленски персонал

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения за възнаграждения, в т.ч. бонуси	154	197
	<u>154</u>	<u>197</u>

Задълженията за доходи към ключовия управленски персонал са включени в пояснение 23.2. Задължения към персонала.

37 Чужди активи под управление

37.1. Активи на управлявани договорни фондове

Управляващото дружество „Елана Фонд мениджмънт“ АД управлява общо 8 колективни инвестиционни схеми и 3 национални договорни фонда.

Към 31 декември на отчетната и на предходната година нетната стойност на активите на управляваните договорни фондове е, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Договорни фондове		
ДФ „Елана Високодоходен Фонд“	8 611	7 041
ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“	27 386	24 322
ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд“	6 207	6 655
ДФ „Елана Фонд Свободни пари“	11 890	9 696
ДФ „Елана Еврофонд“	35 809	25 728
ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“	4 919	3 557
ДФ „Елана България“	65 331	66 565
ДФ „Елана Фонд Недвижими Имоти“	1 832	1 266
НДФ „ELANA Ned Davis Research Dynamic Strategy“	8 200	11 242
НДФ „ЕЛАНА ПРЕМИУМ БГ СЕЛЕКЦИЯ“	3 480	-
НДФ „ЕЛАНА Алтернативен Депозит“	7 607	-
Общо	<u>181 272</u>	<u>156 072</u>

37.2. Активи на доверително управление

Към 31.12.2025 г. УД „Елана Фонд Мениджмънт“ АД има сключени 44 договора за управление на индивидуални инвестиционни портфейли. Управлението на портфейлите на клиентите се извършва изцяло от името и за сметка на клиента и на негов риск и изцяло и само по собствена преценка на управляващото дружество, без специални, отделни нареждания от клиента. Управляващото дружество осъществява горепосочената дейност като дава нареждания до упълномощения Инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД, при който се съхраняват клиентските активи, управлявани от „Елана Фонд Мениджмънт“ АД. Инвестиционната стратегия за всеки отделен клиент се определя чрез задълбочен анализ на толерантността към риск, финансовото състояние на клиента, както и на очакванията за доходност и ликвидност на портфейла. Към предимствата на услугата управление на индивидуални портфейли са управление от опитен екип от лицензирани инвестиционни консултанти и анализатори от Елана Фонд Мениджмънт и достъп до всички основни пазари на акции, облигации и деривативи в света, включително и на „екзотични“ борси чрез дългогодишно сътрудничество с международна мрежа от брокерски компании, което дава възможност да структурира и преструктурира портфейли с разнообразие от финансови инструменти. Клиентите с индивидуални инвестиционни портфейли получават достъп до 24-часова онлайн система с информация за движението на инвестицията си и персонален консултант, който отговаря за цялостното обслужване на клиента.

Управляващото дружество не съхранява клиентски активи. Съгласно договорите с клиенти за доверително управление на индивидуални портфейли Управляващото дружество възлага, а инвестиционния посредник „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД приема срещу заплащане на възнаграждение да съхранява финансовите активи на клиентите, съгласно законовите изисквания.

Към 31.12.2025 г. ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД управлява 50,9 млн. лв. по договори за доверително управление (31.12.2024 г. – 44,5 млн. лв.).

През отчетния период 2025 г. ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД има реализирани приходи в размер на 648 хил. лв. от управление на индивидуални портфейли (2024 г. - 532 хил. лв.)

38 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да представени в следните категории:

Финансови активи	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи активи:		
Финансови активи по справедлива стойност в друг		
всеобхватен доход:		
Капиталови инструменти (акции)	210	30
Финансови активи, отчитани по амортизирана		
стойност		
Дългосрочни вземания от свързани лица по заеми	8 062	8 162

Текущи активи:

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:

Вземания от свързани лица	535	560
Търговски и други вземания	731	551
Пари и парични еквиваленти	411	609
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	249	232
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	979	1 127
	11 177	11 271

Финансови пасиви

31.12.2025
хил. лв.

31.12.2024
хил. лв.

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Нетекущи пасиви:

Задължения по облигационни заеми	1 663	2 494
Задължения по лизингови договори	52	348

Текущи пасиви:

Задължения към свързани лица	342	505
Търговски и други задължения	31	33
Задължения по облигационни заеми	847	853
Задължения по банков заем	254	527
Задължения по лизингови договори	305	288
	3 494	5 048

39 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на предприятието-майка в сътрудничество със Съвета на директорите и специалистите в Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

Пазарният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управлението на финансови средства под въздействието на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти, преобладаващите валутни курсове, които се обуславя от две основни категории рискови фактори:

- Системен (общ пазарен) риск, влияещ върху стойността на всички финансови инструменти на пазара. Системният риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовия пазар в страната, действа извън дружеството и по принцип не може да бъде диверсифициран. Основните методи за ограничаване на системния риск и неговите отделни компоненти са събирането и обработването на информация за

- макроикономическата среда, и на тази база прогнозиране и съобразяване на инвестиционната политика с очакваната динамика на тази среда;
- Специфичен (фирмен) риск, който произтича от конкретните характеристики на даден финансов инструмент или дружеството, което го е емитирало. Дружеството неутрализира специфичния пазарен риск на собствените си инвестиции и отделните инвестиции на управляваните портфейли посредством диверсификация на финансовите инструменти.

Основните разновидности на пазарния риск – валутен, лихвен и ценови са разгледани по-долу.

40 Анализ на рисковете

40.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Транзакциите на Групата, осъществявани в щатски долари, британски лири и други чуждестранни валути, могат да изложат Групата на риск от промяна във валутния курс. С цел избягване поемането на прекомерен валутен риск, Групата поддържа разумен баланс между собствените и клиентските активи и пасиви във валута.

Групата оперира основно в български лева и евро, като двете валути са фиксирани в рамките на валутния борд. Експозицията към валутен риск на собствените активи и пасиви е несъществена, тъй като Групата не държи значителни активи или пасиви, деноминирани в други валути.

Групата е изложена на валутен риск доколкото при спад на валутни курсове това може доведе до спад на активите на управляваните фондове и индивидуални портфейли, което ще доведе до намаление на приходите на Групата.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута, различна от евро, и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи		
Финансови активи деноминирани в щатски долари	151	83

40.2 Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, възникващ от изменения в преобладаващите пазарни равнища на лихвените проценти, който има две основни разновидности:

- риск от изменение на пазарната цена на лихвоносни финансови инструменти във връзка с изменение на пазарните лихвени проценти;
- риск от намаление/увеличение на лихвените плащания по лихвоносни активи/пасиви във връзка с промяна на пазарните лихвени проценти;

Промените в пазарните лихвени проценти влияят върху доходността и справедливата стойност на инвестициите в лихвоносни финансови активи и до промени в разходите за лихви по заеми.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Всички финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, с изключение на задължение по банков заем. Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. При промени в пазарните лихвени проценти Групата предоговаря условията на ползваните и предоставени заеми от/към свързани лица. При промяна на променливите лихвени проценти EURIBOR с +/-1 процентни пункта ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал би бил несъществен.

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

31 декември 2025 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 526	8 062
Финансови активи по справедлива стойност	фиксиран 6.5%	198	-	198
Финансови активи по справедлива стойност	-	-	1 240	1 240
Търговски и други вземания	-	-	731	731
Вземания от свързани лица по търговски и други вземания	-	-	535	535
Пари и парични еквиваленти	-	-	411	411
Общо активи		5 734	5 443	11 177
Финансови пасиви				
Задължения по банков заем	1m EUROBOR + 2,30%	254	-	254
Задължения по облигационен заем	5,50%	2 494	16	2 510
Задължения по лизингови договори	3,08%	357	-	357
Търговски и други задължения	-	-	31	31
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	342	342
Общо пасиви		3 105	389	3 494
31 декември 2024 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Вземания от свързани лица по предоставени заеми и търговски кредити	от 2,3% до 5,5 %	5 536	2 626	8 162
Финансови активи по справедлива стойност	фиксиран 5,5%-10% 6мес.	409	756	1 165
Финансови активи по справедлива стойност	EURIBOR+ надбавка 3%-3,75%	224	-	224
Търговски и други вземания	-	-	551	551
Вземания от свързани лица по търговски и други вземания	-	-	560	560
Пари и парични еквиваленти	-	-	609	609
Общо активи		6 169	5 102	11 271

31 декември 2024 г. Финансови пасиви	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	1m EUROBOR + 2,30%			
Задължения по банков заем		526	1	527
Задължения по облигационен заем	5,50%	3 325	22	3 347
Задължения по лизингови договори	3,08%	636	-	636
Търговски и други задължения	-	-	33	33
Задължения към свързани лица по дивиденди, търговски и други задължения	-	-	505	505
Общо пасиви		4 487	561	5 048

40.3 Ценови риск

Ценовият риск е рискът, възникващ от изменения в преобладаващите пазарни цени на търгуеми финансови инструменти (акции, облигации, борсово-търгуеми стоки, стратегически суровини, енергоносители и т.н.).

Основни приходи на Групата са свързани с размера на управлявани активи (нетната стойност на активите на управляваните фондове и индивидуални портфейли, върху която се начислява таксата за управление).

Приходите са свързани основно със състоянието на капиталовите пазари, на които инвестират фондовете. Увеличението/намалението на цените на търгуеми финансови активи, които управляваните от Групата фондове притежават, би довело до съответното увеличение/намаление на приходите от управление. Това увеличение/намаление също така влияе и на интереса на инвеститорите към фондовете, доколкото едно увеличение на цените би довело до по-висока доходност за инвеститорите, а при намаление на цените по-малка доходност или загуба за инвеститорите.

40.4 Кредитен риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета, както е посочено по-долу:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Нетекущи активи		
<i>Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:</i>		
Капиталови инструменти (акции)	210	30
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:</i>		
Дългосрочни вземания от свързани лица по предоставени заеми	8 062	8 162
	8 272	8 192

Групи финансови активи – балансови стойности: (продължение)	2025	2024
Текущи активи	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Вземания от свързани лица	535	560
Търговски и други вземания	731	551
Пари и парични средства	411	609
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	249	232
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	979	1 127
	2 905	3 079
Балансова стойност на финансови активи общо	11 177	11 271

Групата редовно следи за изпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Групата, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	31.12.2025
	хил. лв.
До 3 месеца	516
Между 3 и 6 месеца	64
Между 6 месеца и 1 година	50
Над 1 година	4
Общо	634

До датата на съставяне на финансовия отчет са погасени 405 хил. лв. от необезценените просрочени вземания. Групата очаква останалите просрочения вземания да бъдат погасени в следващите 6 месеца от датата на съставяне на отчета. Просрочените вземания са с добро кредитно качество.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Основни приходи, които Групата реализира, са от организацията и управлението на инвестиционни договорни фондове. Поради наличието на правото на управляващото дружество „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД (УД) да управлява фондовете, Групата не е

изложена на кредитен риск от неплащане на задълженията от страна на фондовете към УД.

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

40.5 Ликвиден риск

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на финансовите пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи финансови активи в публично търгувани ценни книжа и дялове в договорни фондове, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Групата са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	месеца	12 месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	900	47	1 755	-
Банкови заеми	220	39	-	-
Задължения по лизинг	155	156	52	-
Задължения към свързани лица	342	-	-	-
Търговски и други задължения	31	-	-	-
Общо	1 648	242	1 807	-

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	месеца	12 месеца	години	години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	922	69	2 699	-
Банкови заеми	248	46	261	-
Задължения по лизинг	151	151	353	-
Задължения към свързани лица	505	-	-	-
Търговски и други задължения	33	-	-	-
Общо	1 859	266	3 313	-

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

40.6 Други рискове

Процесът по установяването, управлението и наблюдаването на рисковете има за цел да намали влиянието на външните и вътрешните рискови фактори върху дейността и възвращаемостта на инвестициите на управляваните колективни инвестиционни схеми при отчитане на рисковия им профил.

Дейността и финансовите резултати са зависими и от следните вътрешни и външни рискове:

40.6.1. Вътрешни рискове

Вътрешните рискове са рискове, произтичащи от организацията, процесите, системите, ресурсите и персонала на Групата, които могат да възпрепятстват постигането на неговите цели, да доведат до оперативни затруднения, финансови загуби, нарушаване на регулаторното съответствие или увреждане на интересите на инвеститорите. Тези рискове се пораждат в резултат от вътрешни фактори като структура на управление, ИТ инфраструктура, човешки ресурси, вътрешни процедури, контролна среда и организация на инвестиционния процес.

- **Организационни рискове**
 - Недостатъчна организационна структура
 - Концентрация на ключови функции в ограничен брой
 - Недостатъчна управленска отчетност
 - Грешки при обработка на операции
 - Недостатъчни процедури и контролни дейности
 - Риск от зависимост от външни доставчици
- **Риск, свързан с персонала**
 - Недостатъчна квалификация или липса на обучение
 - Високо текучество
 - Конфликт на интереси
- **Финансови вътрешни рискове**
 - Недостатъчна капиталова адекватност
 - Риск от неправилно ценообразуване на такси
 - Неправилно управление на собствени средства
- **Информационни и технологични рискове**
 - Отказ на ключови ИТ системи
 - Недостатъчно ниво на информационна сигурност
 - Грешки в интеграцията между вътрешни системи и външни доставчици
- **Риск от несъответствие**
 - Неспазване на регулаторни изисквания
 - Недостатъчен контрол върху търговията и пазарните злоупотреби

- Неправилно управление на оплаквания на клиенти
- **Риск от измами и злоупотреби**
 - Вътрешни злоупотреби.
 - Фалшифициране на документи или манипулиране на вътрешни данни
- **Рискове, свързани с инвестиционния процес**
 - Неправилно определяне на инвестиционна стратегия
 - Липса на дисциплина при спазване на лимитите
 - Грешки при оценка на активи
- **Репутационен риск (вътрешно генериран)**
 - Непълна или забавена комуникация с инвеститорите
 - Грешки в маркетингови материали
 - Вътрешни инциденти (ИТ, несъответствия, HR)

40.6.2. Външни рискове

Външните рискове са свързани с макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на Групата и най-общо са:

- **Макроикономически рискове**
 - Риск от икономически спад
 - Инфлационен риск
 - Лихвен риск
- **Политически и регулаторни рискове**
 - Риск от промени в нормативната уредба
 - Регулаторни интерпретации и надзорни решения
 - Геополитически риск
- **Социални и демографски рискове**
 - Промени в потребителското поведение
 - Демографски тенденции
- **Технологични рискове (външни)**
 - Бързи промени в технологиите
 - Киберрискове на системно ниво
- **Екологични и климатични рискове**
 - Физически климатични рискове
 - Преходни ESG рискове
- **Рискове, свързани с конкуренцията**
 - Навлизане на нови участници
 - Ценови натиск

Водещи за Управляващото дружество „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД (УД) при управлението на инвестиционните фондове и на портфейлите на институционални и

индивидуални инвеститори са спазването на инвестиционните ограничения, контрола върху ликвидността, анализът на пазарната ситуация за намиране на най-добри възможности за продажба и покупка на финансови инструменти. Натрупаният професионален опит през последните години на активно развитие в България на пазара на колективни инвестиционни схеми и други инвестиционни фондове, дава възможност на екипа на УД „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД да създаде подходяща вътрешна организация на работата, за да са осигурени защитата на правата и интересите на притежателите на дялове, избягването на конфликти на интереси, спазването на забраната за търговия с вътрешна информация, ефективното разпределение на функции и отговорности на различните отдели, контрол и своевременно предоставяне на информация.

Управляващото дружество „Елана Фонд Мениджмънт“ АД е приело Правила за управление на риска на управляващото дружество, в които подробно са описани действията за предпазване от оперативния риск при управлението на договорни фондове, както и изготвянето на План за действие при възникване на кризисни ситуация.

Политиката по управление на риска на УД действа и се прилага интегрирано с всички вътрешно-нормативни документи на Дружеството, като целта и е да се документират процедурите по установяване, управление, наблюдение и оценка на рисковете, свързани с дейността на УД по реда на Наредба № 44 от 20.11.2011 г. за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове (Наредба № 44).

През 2025 година при управлението на договорните фондове и индивидуалните портфейли Управляващото дружество сключва над 1 800 сделки като се стреми, в настоящите пазарни условия, да предприеме възможно най-разумни действия по запазване на стойността на инвестициите.

Водещи за Управляващото дружество при управлението на инвестиционните фондове и индивидуалните портфейли са спазването на инвестиционните ограничения, контрола върху ликвидността, анализа на пазарната ситуация за намиране на най-добри възможности за продажба и покупка на финансови инструменти. Натрупаният професионален опит през последните години на активно развитие в България на пазара на колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове, дава възможност на екипа на УД „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД да създаде подходяща вътрешна организация на работата, за да са осигурени защитата на правата и интересите на акционерите и притежателите на дялове, избягването на конфликти на интереси, спазването на забраната за търговия с вътрешна информация, ефективното разпределение на функции и отговорности на различните отдели, контрол и своевременно предоставяне на информация.

Управляващото дружество следи за наличието на ликвидни буфери с цел адекватно и своевременно посрещане на задължения по обратни изкупувания. Тази политика се очаква да се запази и през 2026 г. През годината ще бъдат изследвани и възможностите за използване на нови техники за ефективно управление на портфейлите и защита от рисковете, на които са изложени ценните книжа в тях.

Ежедневните дейности по управление на риска в УД се осъществяват от отдел „Управление на риска“, който действа независимо от другите звена в Управляващото

дружество и се отчита пряко пред Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да намали излагането на риск на Дружеството, вкл. като осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, необходими за покриване на възникващите задължения. Отдел „Управление на риска“ изготвя ежемесечни отчети за стойността под риск на управляваните от ЕЛАНА Фонд Мениджмънт портфейли, извършва тестове за валидността на заложените VaR-интервали и прави предложения за промяната им при необходимост. Отделът провежда редовно и стрес тестове за ликвидността на управляваните договорни фондове и национални инвестиционни фондове.

Управляващото дружество управлява операционния риск с помощта на система за вътрешен контрол на процесите, нивата на достъп до системите и лимитите за сделки на персонала.

41 Оценяване по справедлива стойност

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, търгувани на активни пазари (каквито са публично търгуемите деривативи и търгуеми ценни книжа), е базирана на пазарни котировки към последна дата на търгуване за годината. Финансов актив се счита за търгуван на активен пазар, ако пазарните котировки са налични от борси, дилъри, брокери и т.н., тези цени се представят като реални и редовно осъществявани пазарни сделки.

Справедливата стойност на финансови активи, които не се търгуват на активен пазар се определят чрез използване на техники за оценка. Дружеството използва различни методи за оценка и предположения, базирани на пазарни условия, съществуващи към края на годината.

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

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

Следващата таблица представя анализ на йерархията за отчитане по справедлива стойност на финансовите активи на Дружеството по видове към 31 декември 2025:

31 декември 2025 г.

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Корпоративни облигации	-	198		198
Дялове в договорни фондове	-	781	-	781
Корпоративни акции	249	-	210	459
	249	979	210	1 438

31 декември 2024 г.

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Корпоративни облигации		640	-	640
ДЦК	487	-	-	487
Корпоративни акции	-	232	-	232
	487	872	-	1 359

Определяне на справедлива стойност на ниво 1

Държавни ценни книжа

Справедливата стойност на държавните ценни книжа се определя на база котирани цени на активни пазари, до които Групата има достъп към датата на оценяване. Поради използването на напълно наблюдаеми пазарни данни, тези активи са класифицирани в Ниво 1 от йерархията на справедливата стойност по МСФО 13. През отчетния период не са извършвани трансфери между нивата на йерархията.

Оценка на корпоративни акции

Към 31.12.2025 г. Групата прекласифицира финансовите активи, представляващи борсово търгуеми акции, от ниво 2 към ниво 1 в йерархията на справедливата стойност по МСФО 13. Прекласификацията е резултат от повишена пазарна активност и наличието на достатъчно надеждни и редовно публикувани котировки на активен пазар към датата на оценката.

Определяне на справедливата стойност на ниво 2

Оценка на корпоративни облигации

Корпоративните облигации се класифицират като финансови активи от ниво 2 по смисъла на МСФО 13, тъй като тяхната оценка се основава на наблюдаеми пазарни данни, които не представляват котировки на активен пазар за напълно идентични инструменти.

Оценка на дялове в Национален договорен фонд

Инвестициите в дялове на договорни фондове се оценяват по справедлива стойност, като се използва нетната стойност на активите (НСА) на дял, публикувана от управляващото дружество. Нивото на оценка е ниво 2, тъй като НСА се базира на наблюдаеми пазарни цени на финансовите инструменти, включени в портфейла на фонда, но самите дялове не се търгуват на активен пазар. Класификацията в ниво 2 произтича от това, че НСА се основава преимуществено на наблюдаеми входящи данни, но пазарът за самите дялове не е активен

Анализ на чувствителността

Групата извършва анализ на чувствителността на ключовите наблюдаеми пазарни допускания, използвани при оценката на финансовите активи, класифицирани като ниво 2 по МСФО 13.

Справедливата стойност е чувствителна основно към промените в пазарната доходност. Промени в пазарната доходност оказват съществено влияние върху справедливата стойност на корпоративните облигации, като увеличението на доходността води до понижаване на справедливата стойност, а намалението – до нейното повишаване (когато пазарната доходност /лихвата) се покачи, настоящата стойност на бъдещите парични потоци намалява и съответно цената на облигацията спада, при намаление – цената се увеличава).

Оценката на дяловете е пряко свързана с публикуваната нетна стойност на активите (НСА). Тъй като НСА отразява пазарната стойност на базовите активи на фонда, промените в тяхната цена могат да имат съществено въздействие върху отчетната стойност на инвестицията.

Въпреки наличието на активен пазар, оценката на справедливата стойност е подложена на несигурност, произтичаща от фактори като ограничена търговия в определени периоди, висока краткосрочна волатилност в цените и възможни разлики между котировките „купува“ и „продава“ към датата на оценката.

Ръководството счита използваните пазарни данни за надеждни, но отбелязва, че при настъпване на значителни пазарни колебания е възможно съществени промени в справедливата стойност да се проявят в кратки срокове.

Финансови активи, представляващи акции, които поради липса на активен пазар, се оценяват по справедлива стойност чрез използване на алтернативни методи за оценка. При определяне на справедливата стойност се прилагат оценъчни техники, базирани на наблюдаеми и/или ненаблюдаеми входни данни, включително последно достъпни борсови котировки, пазарни индикатори и сравними сделки.

Поради ограничената ликвидност и по-ниската надеждност на наличната пазарна информация съществува повишена несигурност относно определената справедлива стойност. Възможни са съществени отклонения в стойността на активите при промяна в използваните допускания или при настъпване на пазарни събития. Ръководството счита използваните оценки и входни данни за разумни към датата на финансовия отчет.

42 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

- да осигури възможност за погасяване на задълженията според договорените падежи.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът може да бъде анализиран, както следва:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Собствен капитал	11 476	9 773
Банкови заеми	254	527
Облигационен заем	2 510	3 347
Задължения по лизинг	357	636
- Пари и парични еквиваленти	(411)	(609)
Нетен дълг	2 710	3 901
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	14 186	13 674
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	0,191	0,285

43 Сделки с неконтролиращи участия

Намаление на участия в дъщерни предприятия без загуба на контрол

На 31.08.2025 г. предприятието-майка продава 1,354% от притежаваните от нея акции от капитала на дъщерното предприятие „ЕЛАНА Фонд мениджмънт“ АД.

На 22.04.2024 г. предприятието-майка продава 1% от притежаваните от нея акции от капитала на дъщерното предприятие „ЕЛАНА Фонд мениджмънт“ АД.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Постъпления от частично освобождаване от инвестиция в дъщерно предприятие „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД за Групата	70	46
Балансова стойност на дела на Групата в нетните активи към датата на частичното освобождаване	(10)	(8)
Ефект за Групата, отразен в натрупаните печалби	60	38
Увеличение на НКУ от сделката	10	8

44 Събития след датата на консолидирания финансов отчет

Преход към евро като отчетна и функционална валута

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото 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 отчетната валута на Групата, 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.

Групата не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна в отчетната валута.

Въздействие на конфликта в близкия изток

През март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия

изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. Потенциалните рискове, които могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват: повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и на финансовите пазари; възможни затруднения в логистиката и разплащанията при международни сделки; по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия; спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе и до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране; въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти. В конфликти като този 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.

Ръководството продължава да проследява развитието на конфликта и към момента не може надеждно да оцени неговото финансово отражение, ако такова възникне. При настъпване на релевантни промени Групата ще ги отрази в бъдещи отчетни периоди съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

45 Одобрение на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20 април 2026 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Подписаната **Десимира Илиева Денчева**, в качеството си на съставител на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД**, седалище и адрес на управление в гр. София, р-н „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175371928,

декларирам, че доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет за 2025 год., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;

2. Консолидираният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 20.04.2026 год.

Гр. София

Декларатор:.....
Desimira
Ilieva
Dencheva

Digitally signed by
Desimira Ilieva
Dencheva
Date: 2026.04.20
14:57:20 +03'00'

Десимира Денчева

Счетоводител

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Подписаният **Камен Маринов Колчев**, в качеството си на председател на СД на **„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД**, седалище и адрес на управление в гр. София, р-н „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175371928,

декларирам, че доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет за 2025 год., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;

2. Консолидираният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 20.04.2026 год.

Гр. София

Декларатор:.....
Kamen
Marinov
Kolchev
Digitally signed by
Kamen Marinov
Kolchev
Date: 2026.04.20
14:56:49 +03'00'

Камен Маринов Колчев

Изпълнителен Директор

„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД