ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД ПРЕЗ 2019 ГОДИНА

(на основание чл. 32 и Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа)

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

1.1. Информация за „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

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

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, п.к. 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Адресът за кореспонденция е гр. София, п.к. 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12.

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва:

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

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

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

Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). С решение № 829 – ПД на КФН от 17 ноември 2013 г. то придобива публичен статут.

Към края на 2019 г. Дружеството е с регистриран капитал от **36 629 925 лв. (тридесет и шест милиона шестстотин двадесет и девет хиляди деветстотин двадесет и пет лева)**, разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. (един лев) всяка.

1.2. Основни партньори на Дружеството

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

- **„Агромениджмънт" ООД**

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

На извънредното Общо събрание на акционерите от 14.01.2014 г. е взето решение за овластяване Съвета на директорите да подпише Допълнително споразумение към Договора с „Агромениджмънт" ООД, което от своя страна се явява сделка по смисъла на чл. 114 ЗППЦК. Извършената с горепосоченото споразумение промяна засяга възнаграждението на „Агромениджмънт" ООД по договора, като същото започва да се формира освен от твърда компонента (размер на инвестирани средства) и от резултата (доходността) при осъществяване дейността на Дружеството. Първоначално фиксираното възнаграждение се намалява наполовина, като от друга страна е въведената променлива компонента на база на постигнатата доходност за акционерите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД.

На проведеното на 30.06.2016 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите е взето решение за овластяване на Съвета на директорите и изпълнителния директор да сключат сделка по смисъла на чл. 114 ЗППЦК, а именно: Допълнително споразумение към Договора с „Агромениджмънт" ООД за предоставяне на услуги при осъществяване на дейността на „ЕЛАНА Агрокредит" АД по предоставяне на финансов лизинг на земеделска земя.

На 11.07.2016 г. Съветът на директорите в резултат на полученото овластяване от Общото събрание на акционерите сключи Допълнително споразумение към Договор от 22.03.2013 г. между „ЕЛАНА Агрокредит" АД и „Агромениджмънт" ООД, с което се променя начинът за определяне на възнаграждението съгласно Раздел III („Възнаграждение") от Договора, както следва:

„1. Въвежда се обективен критерий за изчисляване на частта от възнаграждението, обвързана от постигнатите резултати (Success fee). За база е взет

минимален праг, формиран от доходността по държавни книжа на РБ за съответната година с остатъчен период 10 (десет) години плюс 1 % (един процент), но не по-малко от 3 % (три процента). В този случай „Агромениджмънт" ООД има право на възнаграждение в размер на 20 % (двадесет процента) от постигната печалба преди данъци за „ЕЛАНА Агрокредит" АД от частта ѝ над минималния праг.

2. Към възнаграждението се включва и възнаграждение за обслужване на лизинговите договори в размер на половината от ефективно събраната годишна такса за обслужване на договорите за лизинг, която е в размер на 5 лева/дка/год. След проведените допълнителни разговори с институционалните инвеститори е взето решение за 2016 г. „Агромениджмънт" ООД да получи възнаграждение от 1.50 лева/дка от ефективно събраните такси по договорите за лизинг за 2016 г."

На 10.07.2017 г. Съветът на директорите на основание получено овластяване от Общото събрание на акционерите от 30.06.2016 г. и след съгласуване с институционалните инвеститори, не подкрепили предложението на Съвета на директорите, промени т. 9.2.3 от Договора, както следва:

„9.2.3 Възложителят дължи на Изпълнителя възнаграждение за обслужване на лизинговите договори в размер на половината от ефективно събраната от лизингополучателите годишна такса за обслужване на договорите за лизинг."

- **Одитор**

Редовното годишно Общото събрание на акционерите, проведено на 28.05.2019 г., избра за одитор на Дружеството за 2019 г. одиторското дружество „РСМ БГ" ООД, регистрирано под номер 173.

- **Инвестиционен посредник**

Инвестиционен посредник на Дружеството по време на проведените до момента три публични увеличения на капитала е „ЕЛАНА Трейдинг" АД.

- **Европейска банка за възстановяване и развитие**

На 17.04.2014 г. Дружеството сключи Договор за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие" (ЕБВР), по силата на който получи финансиране в размер до 5 000 000 евро (пет милиона евро) в два транша – „А" и „Б". На 19.01.2016 г. (след пълното инвестиране на средствата от транш „А") „ЕЛАНА Агрокредит" АД получи одобрение за усвояване на транш „Б" от Договора за заем с ЕБВР. Средствата от транш „Б" също бяха успешно инвестирани през първата половина на 2016 г. Транш „А" и „Б" бяха първоначално отпуснати при лихва в размер на 3М EURIBOR + 5 % (пет процента), но в последствие Съвета на директорите договори намаление на лихвата на 3.75 % (три цяло и седемдесет и пет процента). През октомври 2017 г. Дружеството погаси напълно транш „А" със собствени средства от дейността си, а през юли 2018 г. в пълен размер беше погасен и транш „Б".

На 18.09.2016 г. беше сключен Анекс към Договор за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР, по силата на който на Дружеството беше отпуснато допълнително финансиране в размер на до 5 000 000 евро (пет милиона евро) в два транша – „С1" и „С2", като всеки е по 2 500 000 евро

(два милиона и петстотин хиляди евро). Дружеството успя да договори намаление на лихвата по полученото ново финансиране на 2,75 % (две цяло седемдесет и пет процента). Към края на отчетния период Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 3 378 000 евро (три милиона триста седемдесет и осем хиляди евро).

- **„Експресбанк“ АД**

На 18.04.2016 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи с „Експресбанк“ АД (със старо наименование „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД) Договор за кредит за финансиране на инвестиции в размер на 10 000 000 лв. (десет милиона лева) при номинална лихва в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента) на година. Към края на 2019 г. общото задължение по Договора за кредит за финансиране на инвестиции възлиза на 1 203 000 лв. (един милион двеста и три хиляди лева).

На 02.09.2019 г. Дружеството сключи отново с „Експресбанк“ АД Договор за кредит за финансиране на инвестиции, като част от кредита в размер до 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева) служи за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството („Дългосрочна част“), а другата част от кредита в размер до 5 000 000 лв. (пет милиона лева) за усвоявания под формата на револвиращ оборотен кредит („Револвираща кредитна линия“). Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева), като лихвеният процент по Дългосрочната част е в размер на референтния лихвен процент на банката (РЛП) увеличен с надбавка от 2,25 % (две цяло двадесет и пет процента) или фиксиран лихвен процент в размер на 2.79 % (две цяло седемдесет и девет процента), а за Револвиращата кредитна линия е в размер на – РЛП увеличен с 2,2 % (две цяло и два процента). При сключването на договора за кредит РЛП е в размер на 0 (нула). На 23.12.2019 г. Дружеството усвои сума в размер на 1 000 000 лв. (един милион лева) от Дългосрочната част на кредита.

2. Инвестиционни цели и ограничения.

2.1. Предмет на дейност

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

2.2. Инвестиционни ограничения

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира единствено покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг. От началото на месец септември 2015 г. Дружеството отпуска кредити за оборотни средства на свои клиенти – лизингополучатели по договори за лизинг с обезпечение – земеделските земи, предмет на лизинга, на базата на предварително и индивидуално определени кредитни лимити.

2.3. Критерии за финансиране на покупка на обработваеми земеделски земи

- **Цена на придобиване**

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

- **Качество на земеделската земя**

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

От началото на м. юли 2015 г., „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади, като е единственото Дружество на пазара, което предлага подобен продукт. Същевременно се финансират и отделни проекти за изграждането на лозя и други трайни насаждения.

- **Възможности за концентрация**

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

- **Географско разположение**

Дружеството планира финансиране на земеделска земя по договори за финансов лизинг в цялата страна. Към 31.12.2019 г. са закупени имоти в 23 области на страната, като най-голяма концентрация на финансирана от Дружеството земеделска земя има в Северна България и в Югоизточна България.

3. Ограничения относно източниците на финансиране.

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

Съгласно чл. 35, ал. 5 и ал. 6 от Устава на Дружеството Съветът на директорите е овластен в срок до 5 (пет) години от вписване на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в Търговския регистър да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лв. (сто милиона лева) чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева). На проведеното на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите това овластяване беше удължено с нови 5 г. (пет години), считано от вписването на промените в Търговския регистър.

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

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

4. Информация за развитието на основната дейност на „ЕЛАНА Агрокредит" АД и резултатите от нея през 2019 г.

4.1. Договори за финансов лизинг

През 2019 г. Дружеството е финансирало покупката на имоти на стойност **12 410 205.63 лв. (дванадесет милиона четиристотин и десет хиляди двеста и пет лева и шестдесет и три стотинки)** по общо **320 сделки** за покупката на **1 602 имота** с обща площ от **11 565.036 дка** в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг на земеделска земя.

Общо от стартиране на дейността си през 2013 г. Дружеството е инвестирало в покупка на имоти **86 466 958.76 лв. (осемдесет и шест милиона четиристотин шестдесет и шест хиляди деветстотин петдесет и осем лева и седемдесет и шест стотинки)** в **3 082 сделки**, с които са финансирани покупките на **13 995 имота** с обща площ от **100 506.122 дка.**

В таблицата по-долу са описани подробно резултатите от инвестиционната дейност на Дружеството през 2019 г.

Месец	Брой сделки	Обща площ на финансираните имоти (дка)	Средна площ на сделка (дка)	* Обща стойност на сделките (лв.)	Средна стойност на сделка (лв.)
Януари 2019 г.	17	270.338	15.902	237 295.40	13 958.55
Февруари 2019 г.	25	708.615	28.345	525 618.64	21 024.75
Март 2019 г.	18	549.148	30.508	609 833.40	33 879.63
Април 2019 г.	33	864.220	26.188	832 317.88	25 221.75
Май 2019 г.	26	715.240	27.509	694 259.26	26 702.28
Юни 2019 г.	12	312.677	26.056	231 098.52	19 258.21
Юли 2019 г.	27	1 932.338	71.568	2 928 220.44	108 452.61
Август 2019 г.	35	787.946	22.513	790 922.70	22 597.79
Септември 2019 г.	37	2 349.299	63.494	2 388 122.91	64 543.86
Октомври 2019 г.	34	756.179	22.241	881 983.82	25 940.70
Ноември 2019 г.	33	1 640.610	49.715	1 714 823.12	51 964.34
Декември 2019 г.	23	678.429	29.497	575 709.54	25 030.85
Общо:	320	11 565.036	34.461	12 410 205.63	38 781.89

** Включено е и платеното от лизингополучателите самоучастие в размер на 20 % от стойността на сделката.*

Дружеството финансира предимно имоти с начин на трайно ползване „нива“ или „посевна площ“, които са най-ликвидни на пазара, но същевременно се финансират и отделни проекти за изграждане на лозя и други трайни насаждения. От началото на м. юли 2015 г., „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади.

Таблицата по-долу представя закупените от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г. имоти на база на двата основни параметъра за качество на земята – НТП (начин на трайно ползване) и категория.

Месец	НТП			Средна категория на финансираните имоти
	Нива	Постоянно затревена площ	Друг	
Януари 2019 г.	93.34 %	3.38 %	3.28 %	4.79
Февруари 2019 г.	93.24 %	3.17 %	3.59 %	4.79
Март 2019 г.	98.54 %	0.00 %	1.46 %	4.38
Април 2019 г.	74.08 %	0.45 %	25.47 %	3.77
Май 2019 г.	95.14 %	2.62 %	2.24 %	4.64
Юни 2019 г.	100.00 %	0.00 %	0.00 %	5.30
Юли 2019 г.	99.08 %	0.65 %	0.27 %	4.05
Август 2019 г.	95.08 %	0.36 %	4.56 %	5.10
Септември 2019 г.	97.93 %	0.37 %	1.69 %	4.32
Октомври 2019 г.	87.48 %	2.67 %	9.85 %	4.08
Ноември 2019 г.	95.23 %	4.11 %	0.66 %	4.41
Декември 2019 г.	94.79 %	0.81 %	4.40 %	4.61
Общо:	93.66 %	4.80 %	1.44 %	4.52

Повечето договори са за срок от 10 (десет) години при фиксиран лихвен процент 8,5 % (осем цяло и пет процента) от началото на месец март 2016 г. и погасяването е чрез анюитетни вноски.

4.2. Договори за кредит за оборотни средства

От началото на месец септември 2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД стартира отпускането на кредити на земеделски производители – клиенти на Дружеството. Въз основа на индивидуално определени кредитни лимити, изчислени на база стойността на земеделските земи, предмет на договорите за лизинг на съответния клиент-лизингополучател, Дружеството отпуска средства за финансиране на селскостопанската му дейност. За обезпечение на кредита служат земите, предмет на лизинга. Кредитите са краткосрочни – в рамките на съответната стопанска година.

Към края на 2019 г. Дружеството е отпуснало общо 224 кредита за оборотни средства на свои клиенти за стопанската 2019/2020 г. и в края на годината активните кредити са в размер на **13 480 471.15 лв. (тринадесет милиона четиристотин и осемдесет хиляди четиристотин седемдесет и един лева и петнадесет стотинки)**.

5. Събираемост на дължимите суми по договорите за лизинг.

5.1. Събираемост

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

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

От общо 372 клиенти със задължения по договори за финансов лизинг през 2019г., към 31.12.2019г. вноските си в пълен размер са погасили 365 лизингополучателя или 98.12 % от клиентите ни.

5.2. Очаквания относно възможностите за събиране на средствата от останалите длъжници

Дружеството е прекратило вече договора на един от неиздължилите се клиенти и е подписало предварителен договор за продажба на имотите му. В момента тече процедура за прекратяване на договорите с още двама клиенти, за които е преценено, че не са в състояние да покриват задълженията си. За един от клиентите (еднолично дружество с ограничена отговорност (ЕООД), чийто собственик почина в рамките на кампанията по събиране на годишната вноска и наследниците му не приеха наследството в законовия тримесечен срок, тече съдебна процедура за назначаване на управител на наследството, след което договорът ще бъде прекратен и имотите продадени. Останалите трима са започнали да изплащат задълженията си и поради това на този етап е преценено техните договори да не бъдат прекратявани, но са проведени разговори с местни фермери, на които да бъдат реализирани имотите им, ако затрудненията им продължат.

6. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството.

6.1. Общи рискове

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

- **Политически риск**

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

- **Валутен риск**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната. През 1997 г. в България е въведен Валутен борд, при което българският лев е фиксиран към германската марка, респ. към еврото. Системата на Валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Системата на фиксиран курс пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса щатски долар/лев. В този смисъл валутният риск, от една страна, е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Устойчивото повишаване на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроикономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж и добре капитализирания Валутен борд. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

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

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение, данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Дружеството. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения

на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

- **Други общи рискове**

Други рискове, които са извън възможността на влияние от управлението на Дружеството, са природни бедствия, крупни технологични аварии, политическа нестабилност и войни в региона – форсмажорни обстоятелства, които биха оказали негативно влияние върху бизнеса.

6.2. Специфични рискове

Специфични рискове са тези, които са свързани с основната дейност на Дружеството и които до известна степен могат да бъдат контролирани от водената от него пазарна политика.
Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, както типични за инвестирането в недвижими имоти, така и рискове, специфични за кредитната дейност на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти, респ. и качеството на кредитния портфейл могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори. Конкретните специфични рискове за Дружеството са следните:

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Дружеството, които служат и като обезпечение на плащанията по договорите за финансов лизинг. Значително намаление на цените може да разколебае лизингополучателите дали да продължат да изплащат лизинговите си вноски. Доколкото Дружеството финансира покупката на земи на пазарни нива, при 20 % самоучастие от страна на лизингополучателите и като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънтът на Дружеството счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо. Успешните продажби на имотите по прекратените в следствие на неизпълнение договори за финансов лизинг показват, че през текущата 2019 г. Дружеството умело е контролирало този риск.

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел поради неизпълнение на задълженията на лизингополучател, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната

възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден, като в последните няколко години се доминира от купувачите. Поради това Съветът на директорите на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба, в резултат на неплащане на лизингови вноски от съответен лизингополучател.

- **Зависимост на Дружеството от земеделските производители и успешното развитие на техния бизнес**

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

- **Забава при инвестиране на капитала**

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

- **Напускане на ключови служители**

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

- **Неетично и незаконно поведение**

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

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

Дружеството кредитира закупуването на имоти в 3/4 от областите на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената гъвкава организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и сключване на договори за лизинг, Дружеството е свело до минимум

възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

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

Към 31.12.2019 г. общата сума на активите на Дружеството възлизат на 57 891 хил. лв., в т. ч.: вземания по финансов лизинг – 39 071 хил. лв.; вземания по кредити 13 774 хил. лв.; други вземания – 9 хил. лв.; стоки – 252 хил. лв.; финансови активи – 1 532 хил. лв.; отсрочени данъчни активи -1 хил. лв.; пари и парични еквиваленти – 3 252 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 42 065 хил. лв., в това число основен капитал 36 630 хил. лв.

Реализираните приходи от „ЕЛАНА Агрокредит" АД са в размер на 11 965 хил. лв. Общите разходи за дейността възлизат на 8 886 хил. лв., от които 535 хил. лв. са разходи за лихви. За 2019 г. Дружеството реализира печалба след данъци в размер на 2 771 хил. лв.

През 2019 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

8. Информация съгласно Приложение № 10 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа от 17.09.2003 г.

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

Видове приходи	2019 г. в хил.лв.	Изменение в хил.лв спрямо 2018 г.	Изменение в % спрямо 2018 г.	Относителен дял
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	3 469	-169	-4,65%	29,09%
Приходи от лихви по предоставени кредити	1 014	251	32,90%	8,50%
Приходи от продажба на стоки	6 820	3 537	107,74%	57,20%
Приходи от такси и други	621	17	2,81%	5,21%
Общо	**11 924**	**3 636**		**100%**

8.2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или

купувач/потребител, като в случай че относителния дял на някой от тях надхвърли 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно с лицето по § 1д Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Приходите реализирани от Дружеството са изцяло 100 % (сто процента) на вътрешния пазар. Що се отнася до разходите, то поради естеството на организация на бизнес модела на Дружеството, основната част от разходите му (извън тези заплащане на лихви по банкови заеми) се формира от заплащането на възнаграждение на „Агромениджмънт" ООД по силата на Договор от 22.03.2013 г. За 2019 г. общият размер на начисленото възнаграждение на „Агромениджмънт" ООД за обслужване на дейността на „ЕЛАНА Агрокредит" АД възлиза на 1 234 хил. лв. (вкл. ДДС имайки предвид, че „ЕЛАНА Агрокредит" АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

8.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма такива.

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

По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК „свързани лица" са:

а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;

б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;

в) лицата, които съвместно контролират трето лице;

г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

Към момента Дружеството не е сключвало сделки с недвижими имоти или с други активи с участието на свързани лица, както и не е получил предложения за сключване на такива сделки.

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

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

8.6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес дял, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и

ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Няма такива.

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

За отчетния период Дружеството няма дялови участия в други дружества, нито инвестиции в страната и чужбина, извън обичайната му дейност по финансиране покупката на недвижими имоти – земеделска земя, предмет на предварително сключени договори за финансов лизинг. Дружеството е инвестирало в дялове на договорни фондове на стойност 1 532 хил.лв. Стойността на земите придобити от прекратяване на лизингови договори е в размер на 252 хил.лв. Не са налице и инвестиции в дялови ценни книжа.

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

През 2019 г. Дружеството е заемополучател по Договор за заем с Европейска банка за възстановяване и развитие (ЕБВР) от 17.04.2014 г., анексиран на 18.09.2016 г. (Транш „А", „Б", „С1" и „С2") и Договори за кредит за финансиране на инвестиции с „Експресбанк" АД от 18.04.2016 г. и 02.09.2019 г., а също така е издало и корпоративна емисия облигации, както следва:

- **Договор с Европейска банка за възстановяване и развитие (ЕБВР) от 17.04.2014 г.**

В изпълнение на предварително обявените инвестиционни планове на „ЕЛАНА Агрокредит" АД на 17.04.2014 г. преговорите за финансиране на дейността му чрез заемен капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с ЕБВР със следните параметри:

Размер на заема	до 5 000 000 евро (пет милиона евро)
Срок	8 (осем) години
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 5 % (пет процента) към датата на плащане, като ЕБВР има право да фиксира лихвения процент, ако тримесечният EURIBOR надвиши 0.75 %
Начин на усвояване на заема	На два транша, всеки в размер на 2 500 000 евро

Начин на погасяване на заема	30 (тридесет) вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01, 15.04 и 15.07 – по 1 % (един процент); - На 15.10 – по 9.8 % (девет процента и осем десети)
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит" АД сключва с ЕБВР Договор за особен залог на вземания на 17.04.2014 г.

Дружеството успя да договори намаление на лихвата по полученото финансиране на 3,75 % (три цяло седемдесет и пет процента). Новият лихвен процент се прилагаше, считано от 15.07.2015 г.

„ЕЛАНА Агрокредит" АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша („А" и „Б") от Договора за заем с ЕБВР. През октомври 2017 г. Дружеството погаси напълно със собствени средства Транш „А", а през юли 2018 г. беше напълно погасен и Транш „Б".

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

Общ размер на Транш С	5 000 000 (пет милиона евро); Разделен на траншове „С1" и „С2", както следва:
С1	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро);
С2	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
Срок	8 (осем) години
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 2.75 % (две цяло и седемдесет и пет процента)
Начин на погасяване на заема	30 (тридесет) тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1.0 %; - На 15.10 – по 9.8 %.
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит" АД е сключило с ЕБВР и Анекс към Договор за особен залог на вземания от 17.04.2014 г.

Към края на 2019 г. Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1" и „С2", като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 3 378 000 евро (три милиона и триста седемдесет и осем хиляди евро).

- **Договори за кредит за финансиране на инвестиции с „Експресбанк“ АД от 18.04.2016 г. и от 02.09.2019 г.**

Основни параметри на **Договора за кредит за финансиране на инвестиции със „Експресбанк“ АД от 18.04.2016 г.** са:

Размер на кредита	10 000 000 лв. (десет милиона лева)
Срок за усвояване на кредита	- до 31.12.2017 г.
Срок за погасяване на кредита	- срок за връщане на главница (погасителен план) – за усвоената сума от кредита до 31.08.2016 г. – погасителни вноски, платими на тримесечие в месеците януари, април, юли и октомври, за съответната година, като последната погасителна вноска се дължи не по-късно от 30.04.2024 г. - срок за връщане на главница (погасителен план) - за усвоената сума от кредита до 31.08.2017 г. – погасителни вноски, платими на тримесечие в месеците януари, април, юли и октомври, за съответната година, като последната погасителна вноска се дължи не по-късно от 30.04.2024 г.
Лихвен процент	- номинална лихва в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 2.75 % (две цяло и седемдесет и пет стотни процентни пункта) на година
Начин на погасяване на кредита	- тримесечно, на 30-то число на м. 01, 04, 07 и 10
Обезпечение	Залог на вземания по съществуващи и бъдещи договори за финансов лизинг на земеделска земя и свързаните с тях договори за кредити на оборотни средства, залог на настоящи и бъдещи вземания за положителното салдо по банкова сметка, открита от Залогодателя при Банката, за което на 18.04.2016 г. е сключен Договор за особен залог на вземания

Към 31.12.2019 г. задължението на Дружеството по предоставения кредит е в размер на 1 203 000 лв. (един милион и двеста и три хиляди лева).

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

	До 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева), както следва: 1. Част от кредита в размер до 15 млн. лв. – за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството:

Размер на кредита	2. Част от кредита в размер до 5 млн. лв. – револвиращ оборотен кредит. Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева).
Срок за усвояване на кредита	- 24 (двадесет и четири) месеца от подписване на договора.
Срок за погасяване на кредита	1. Дългосрочна част – 8 (осем) години от датата на договора; 2. Револвиращ кредит – 24 (двадесет и четири) месеца от датата на подписване на договора.
Лихвен процент	1. Дългосрочна част – в размер на *РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2, 25 % (две цяло двадесет и пет на сто) или фиксиран лихвен процент в размер на 2.79 %; 2. Револвиращ кредит – в размер на *РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2,2 % (две цяло и две десети процента) годишно. * Към датата на сключване на Договора РЛП е в размер на 0.
Начин на погасяване на кредита	1. Дългосрочна част – главницата се погасява на 4 (четири) вноски, като през януари, април и юли са в размер на 1 %, а през октомври са в размер на 11.3 %, респ. 13.66 % в зависимост периода на усвояване на кредита; 2. Револвиращ кредит – 24 месеца от датата на подписване на Договора.
Начин на плащане на лихва	Ежемесечно на 30-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 със сключен Договор за залог на вземания от 02.09.2019 г. върху индивидуализирани, редовни вземания (изключват се такива с просрочие над 30 дни) по всички лизингови договори, финансирани със средства по договора или със собствени средства, така че общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 130 % (сто и тридесет процента) спрямо усвоената сума по кредита.

На 23.12.2019 г. Дружеството усвои сума в размер на 1 000 000 лв. (един милион лева) от Дългосрочната част на кредита.

- **Първа по ред облигационна емисия ISIN BG2100014179, издадена на 15.07.2017 г.**

На свое заседание от 17.07.2017 г. Съветът на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД обяви сключването на облигационен заем от първа по ред емисия корпоративни облигации при следните условия:

Размер на емисията	5 260 000 евро (пет милиона двеста и шестдесет хиляди евро), разпределени в 5 260 облигации с номинал 1000 евро.
Дати на падежа на главницата	15.10.2018 г.; 15.10.2019 г.; 15.10.2020 г.; 15.10.2021 г. и 15.10.2022 г.;
Лихвен процент	Фиксиран 3.20 % на годишна база;
Периодичност на лихвените плащания	На шест месеца, с изключение на първото купонно плащане дължимо след изтичане на три месеца от датата на сключване на емисията; Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2017 г.; 15.04.2018 г.; 15.10.2018 г.; 15.04.2019 г.; 15.10.2019 г; 15.04.2020 г.; 15.10.2020 г.; 15.04.2021 г.; 15.10.2021 г.; 15.04.2022 г.; 15.10.2022 г. В случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват на първия следващ работен ден.
Обезпечение	Първи по ред особен залог върху съвкупности от свои настоящи и бъдещи парични вземания от трети лица – лизингополучатели по договори за финансов лизинг за покупка на земеделска земя и договори за кредит за оборотни средства, с обща стойност на главницата по заложените вземания – не по-малко от 120 % от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем във всеки един момент от срока на действие на договора за учредяване на особен залог

На 04.08.2017 г. беше проведено заседание на Общото събрание на облигационерите. На общото събрание беше взето решение, с което въз основа на преценка на цената и другите условия по представената от „ТИ БИ АЙ Банк" ЕАД оферта и проекто-договор, същата беше избрана да изпълнява функциите на банка-довереник, представител на облигационерите.

На 20.09.2017 г. между „ЕЛАНА Агрокредит" АД и „ТИ БИ АЙ Банк" ЕАД в изпълнение на Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" от 04.08.2017 г. и на основание чл. 100з от ЗППЦК беше сключен договор за учредяване на особен залог за обезпечаване вземанията на облигационерите. По силата на договора за учредяване на особен залог „ЕЛАНА Агрокредит" АД учреди в полза на „ТИ БИ АЙ Банк" ЕАД първи по ред особен залог върху съвкупности от свои настоящи и бъдещи парични вземания от трети лица – лизингополучатели по договори за финансов лизинг за покупка на земеделска земя и договори за кредит за оборотни средства.

На 11.10.2017 г. на свое заседание Съветът на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД взе решение за приемане на проспект за допускане да търговия на регулиран пазар на дългови ценни книжа в размер на 5 260 броя обикновени, лихвоносни, поименни, безналични, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, обезпечени облигации, регистрирани при

„Централен депозитар" АД с единична номинална стойност 1 000 евро и ISIN код BG2100014179, издадени от „ЕЛАНА Агрокредит" АД. Със свое решение № 1321-Е/20.10.2017 г. Комисията за финансов надзор одобри цитирания проспект.

На 15.10.2017 г. беше извършено първото плащане на лихва по облигационна емисия ISIN код BG2100014179 при размера на лихвата, дължима по една облигация от емисията – 8.06575285171 евро или 15.7752413999 лв.

На 02.11.2017 г. на основание на сключен договор между „ЕЛАНА Агрокредит" АД и „Българска фондова борса" АД емисията корпоративни облигации, издадени от Дружеството, беше въведена за търговия.

На 10.04.2018 г. беше извършено второто плащане на лихва по облигационна емисия ISIN код: BG2100014179 при размер на лихвата, дължима по една облигация от емисията – 15.95616438 евро или 31.20754499 лв.

На 05.10.2018 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД извърши плащане на лихви и погасяване на главница по облигационна емисия с ISIN код: BG2100014179. Сумата на лихвата дължима по една облигация от емисията е 16.0438356164 евро или 31.3790150136 лв., а сумата на главницата дължима по една облигация – 200.00 евро или 391.166 лв., като общото погашение беше в размер на 1 136 391 евро.

На 09.04.2019 г. беше извършено четвъртото плащане на лихва по облигационна емисия ISIN код: BG2100014179 при размер на лихвата, дължима по една облигация от емисията – 12.7649315589 евро или 24.9660360909 лв.

На 10.10.2019 г. Дружеството извърши погасяване на главница и плащане на лихви по облигационна емисия с ISIN код: BG2100014179. Сумата на лихвата дължима по една облигация от емисията, е 12.8350684410646 евро или 25.1032119090874 лв., а сумата на главницата дължима по една облигация – 200.00 евро или 391.166 лв., като общото погашение беше в размер на 1 052 000 евро или 2 057 533.16 лв.

Към края на 2019 г. салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 3 156 000 евро (три милиона сто петдесет и шест хиляди евро).

8.9. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от неговото дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставени гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати.

Към 31.12.2019 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател извън обичайната си дейност по финансиране на земеделски производители в изпълнение на договори за финансов лизинг на земеделска земя и кредити за оборотни средства в рамките на една стопанска година.

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

Към 31.12.2019 г. капиталът на „ЕЛАНА Агрокредит" АД е в размер на 36 629 925 лв. лв., разпределен в общо 36 629 925 лв. броя обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. (един лев) всяка.

От 07.11.2013 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД има статут на публично дружество.

На 22.11.2013 г. акциите на Дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса с борсов код 0ЕА.

Извършени са три успешни публични увеличения на капитала на Дружеството.

Средствата от увеличението на капитала са успешно инвестирани за финансиране на основната му дейност – покупка на земеделски земи в изпълнение на договори за финансов лизинг и отпускане на кредити за оборотни средства.

През 2013 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 5 115 435 лв., разпределени в 5 115 435 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка.

През 2015 г. капиталът е увеличен на 18 902 402 лв. в резултат на успешно приключило публично предлагане на акции, при което са записани общо 13 786 967 броя обикновени поименни безналични акции, всяка с право на един глас, номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 1.02 лв.

На 16.11.2017 г. на свое заседание Съветът на директорите „ЕЛАНА Агрокредит" АД прие решение за увеличаване на капитала на „ЕЛАНА Агрокредит" АД от 18 902 402 лв. (осемнадесет милиона деветстотин и две хиляди четиристотин и два лева) на до 37 804 804 лв. (тридесет и седем милиона осемстотин и четири хиляди осемстотин и четири лева) чрез издаване на до 18 902 402 (осемнадесет милиона деветстотин и две хиляди четиристотин и две) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1.00 лев и емисионна стойност 1.10 лева.

На 20.11.2017 г. на свое заседание Съветът на директорите „ЕЛАНА Агрокредит" АД прие решение за приемане на изготвения проспект за публично предлагане на 18 902 402 (осемнадесет милиона деветстотин и две хиляди четиристотин и два) броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1.00 лв., емисионна стойност – 1.10 лв. и ISIN код: BG1100040101.

Със свое Решение № 1626-Е/22.12.2017 г. Комисията за финансов надзор потвърди горепосочения проспект.

На 26.02.2018 г. беше публикувано съобщение по чл. 92а от ЗППЦК, с което съгласно решение от 16.11.2017 г. на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД стартира увеличението на капитала на при следните основни параметри на емисията:

1. Увеличението е 1:1 спрямо настоящия капитал, т.е. максималния размер е 18 902 402 акции, а минималният праг за успех на емисията е 10 000 000 акции;

2. Всеки от настоящите акционери получи 1 (едно) право срещу всяка своя акция;

3. Емисионна стойност на акциите – 1.10 лева.

На 07.03.2018 г. стартира търговия с правата на борсата, респ. започна записването на новите акции с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 1.10 лв. До изтичането на срока за записване на акции, бяха упражнени общо 15 332 695 права, като на проведения аукцион бяха закупени още 3 331 646 права.

През месец април 2018 г. приключи успешно публичното предлагане на до 18 902 402 обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас от увеличението на капитала на „ЕЛАНА Агрокредит" АД. От новата емисия бяха записани и платени 17 727 523 броя акции. Вследствие извършеното увеличение размера на капитала на Дружеството достигна 36 629 925 лв., разпределен в 36 629 925 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1.00 лв. всяка.

През месец май 2018 г. Търговският регистър вписа увеличението на капитал на „ЕЛАНА Агрокредит" АД. Новата емисия акции беше регистрирана и от КФН с решение № 505-Е от 11 май 2018 г., а също така беше допусната до търговия на БФБ.

Към края на 2019 г. Дружеството е използвало средствата за погасяване на текущи заеми и ги е инвестирало в основната му дейност – финансиране на земеделци за покупка на земи чрез финансов лизинг и предоставяне на оборотни кредити.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

8.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

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

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

Дружеството разполага с достатъчно собствени ресурси за реализация на основната си дейност. Сключеният през септември 2019 г. заем с „Експресбанк" АД на стойност 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева) на практика гарантира инвестиционната дейност на Дружеството през 2020 г.

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

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

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

Дружеството е разработило и прилага стриктна политика по осъществяване на вътрешен контрол (превантивен, текущ и последващ) на всички финансови операции на Дружеството, при които има опасност да възникне риск за дейността му. Част от политиката на Дружеството по осъществяване на вътрешен контрол е и изборът на Одитен комитет (по-подробно в т. 11.4. от Доклада).

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

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

8.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

На редовното годишно Общо събрание на акционерите от 28.05.2019 г. е взето решение за определяне месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и прокуриста за 2019/2020 г. до провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството през 2020 г.

Размерът на гласуваното месечно възнаграждение възлиза на три минимални работни заплати.

Общо за цялата 2019 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения, както следва:

1. Гергана Венчова Костадинова (изпълнителен директор) – 19 656 лв.;
2. Владимир Борисов Велев (председател на Съвета на директорите) – 20 160 лв.;

3. Петър Стоянов Божков (зам. председател на Съвета на директорите) – 20 160 лв.

През 2019 г. прокуристът на Дружеството Георги Георгиев е получил общо като възнаграждения сумата от 20 160 лв.

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

Към 31.12.2019 г. един от членовете на Съвета на директорите притежава акции на Дружеството:

- адвокат Петър Стоянов Божков, независим член на Съвета на директорите, който притежава 90 000 броя акции.

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

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

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

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

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

Към края на отчетната 2019 г. длъжността Директор за връзки с инвеститорите се изпълнява от Петър Иванов Иванов съгласно установените в ЗППЦК изисквания.

Съгласно чл. 116г от ЗППЦК основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, от друга страна.

По-конкретно Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за:

а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за Общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество;

б) навременно изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до Комисията по финансов надзор, „Българска фондова борса" АД, „Централен депозитар" АД и обществеността;

в) воденето и съхранението на верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите;

г) воденето на регистър за всички изпратените материали, както и за постъпилите искания и предоставената информация, като описва причините, в случай на непредоставяне на поискана информация.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч. на следния адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев" 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б", ет. 12, тел: + 359 (2) 44 640 91, както и чрез запитване на следния имейл адрес: agrocredit@elana.net.

През отчетния период Директорът за връзки с инвеститорите е представил в срок всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до надзорните органи със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото българско законодателство.

Извън законово определените си задължения Директорът за връзки с инвеститорите поддържа Корпоративен календар, който съдържа информация за предстоящите корпоративни събития, организирани от Дружеството.

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

9. Промени в цената на акциите на Дружеството.

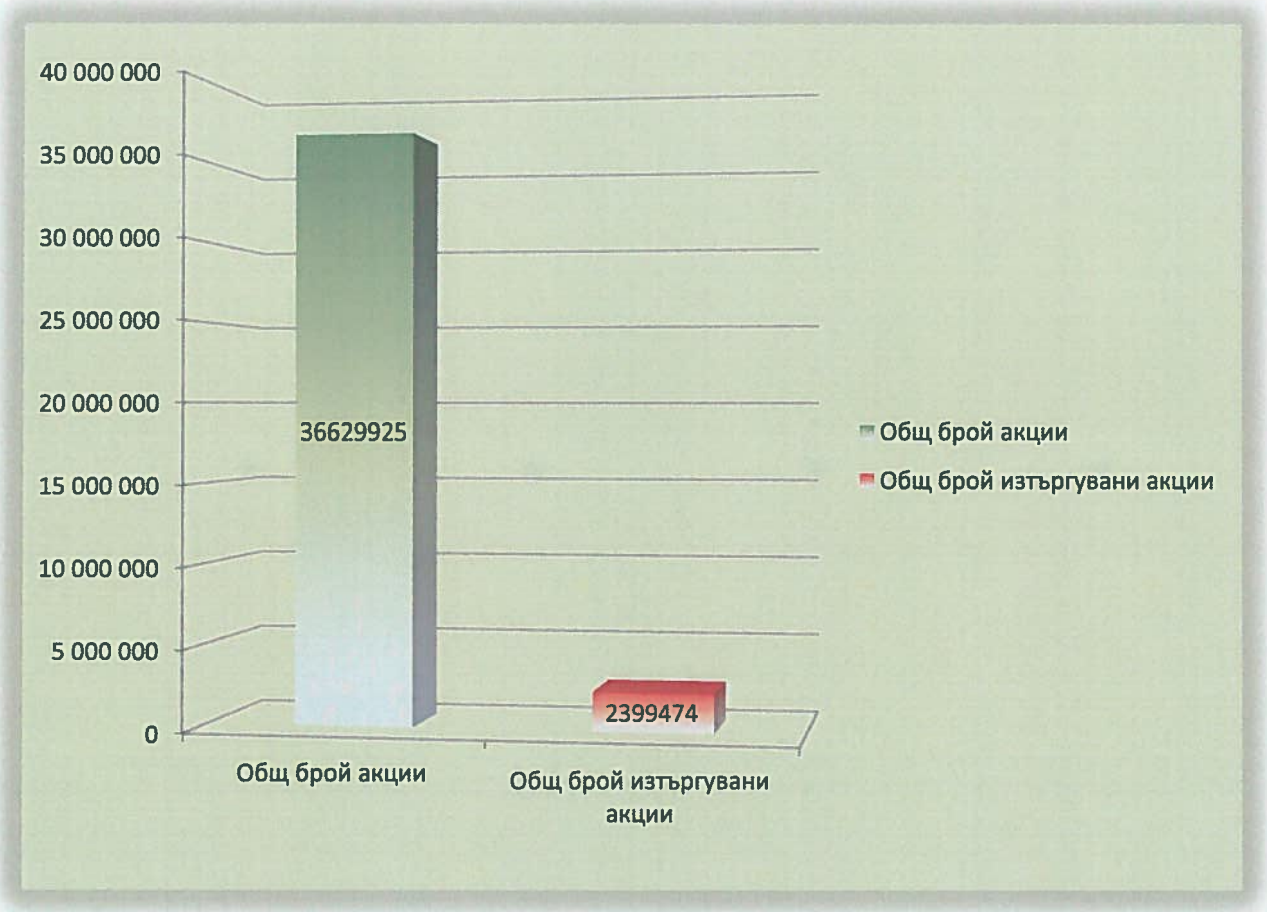
От 22.11.2013 г. акциите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса, отрасъл – „Финансови и застрахователни дейности", подотрасъл – „Предоставяне на финансови услуги, без застраховане и допълнително пенсионно осигуряване".

От 22.06.2015 г. Българска фондова борса допусна за търговия и новата емисия акции

от увеличението на капитала на Дружеството, приключило през месец май.

В началото на 2019 г. една акция се е търгувала за 1.14 лв., а в края на периода – 1.13 лв., като през годината е разпределен и дивидент на стойност 0.05815346004 лв. на една акция.

През 2019 г. са изтъргувани общо 2 399 474 броя акции, представляващи 6.55 % от капитала на Дружеството.



Отношението на нетната печалба за 2019 г., подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството и издадените акции към 31.12.2019 г. е в размер на 0.0756 лв. за акция, а след заделяне на минимално изискуемия законов резерв от 10 % е в размер на 0.0681 лв. за акция.

11. Анализ и коментар на информацията по Приложение № 11 към Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа

11.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава-членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2019 г. капиталът на „ЕЛАНА Агрокредит" АД (наричано за краткост „Дружеството") е разделен на 36 629 925 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от 1 (един) лев. Дружеството не е издавало акции от различни класове.

11.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Уставът на „ЕЛАНА Агрокредит" АД не предвижда изрични ограничения при прехвърлянето на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

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

№	Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2019 г.	
		Брой акции	%
1.	**ДИМИТЪР ТОДОРОВ СУЛЕВ**	2 960 784	8.08 %
2.	**ПОК АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ (непряко)**	3 865 903	10,55 %
2.1.	ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 027 200	2,80 %
2.2.	ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	2 458 703	6,71 %
2.3.	ЗППФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	380 000	1,04 %
3.	**ПОК ДОВЕРИЕ АД (непряко)**	3 931 853	10,74 %
3.1.	ДПФ ДОВЕРИЕ	740 000	2,02 %
3.2.	УПФ ДОВЕРИЕ	2 430 453	6,64 %
3.3.	ППФ ДОВЕРИЕ	761 400	2,08 %
4.	**ЕН ЕН ПОД ЕАД (непряко)**	2 946 825	8,05 %
4.1.	ЕН ЕН УПФ	2 325 740	6.35 %
4.2.	ЕН ЕН ДПФ	372 300	1.02 %
4.3.	ЕН ЕН ППФ	248 785	0.68 %

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

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

11.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Дружеството няма разработена нарочна система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери.

11.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Уставът на „ЕЛАНА Агрокредит" АД не предвижда подобни ограничения.

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

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

11.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно чл. 29, ал. 1 от Устава на „ЕЛАНА Агрокредит" АД Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав от 3 (три) до 9 (девет) физически и/или юридически лица, като същите се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години при наличието обикновено мнозинство от представените акции (чл. 230 от Търговския закон).

Лице, което е предложено за член на Съвета на директорите на Дружеството, е длъжно незабавно да уведоми Общото събрание на акционерите преди избирането му за:

а) участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

б) притежаването на повече от 25 % от капитала на друго дружество;

в) участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител, член на съвет.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения, като след изтичане на мандата им продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов съвет.

Към 31.12.2019 г. съставът на Съвета на директорите включва 3 (три) физически лица, в това число 1 (един) независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Съгласно разпоредбата на чл. 18, т. 1 от Устава на „Елана Агрокредит" АД измененията и допълненията в Устава на Дружеството са в компетентността на Общото събрание на акционерите.

11.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно чл. 14, ал. 1 от Устава на Дружеството капиталът му може да бъде увеличен по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите.

На проведеното на 30.06.2017 г. заседание на Общото събрание на акционерите на „Елана Агрокредит" АД бяха приети съществени изменения на Устава, касещи правомощията на Съвета на директорите. По силата на приетите изменения Съветът на директорите беше овластен в срок до 5 години от вписването на измененията на Устава в Търговския регистър, да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лв. (сто милиона лева) чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева).

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван с решение на Общото събрание на акционерите чрез намаляване на номиналната стойност на акциите и обезсилване на акции. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции.

11.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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

11.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите им по причини свързани с търгово предлагане.

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите и Прокуриста не фигурират клаузи за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите по причини, свързани с търгово предлагане.

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

12.1. Разкриване на информация

Изпълнени са всички задължения на Дружеството за разкриване на точна, вярна, навременна и пълна информация, изискуема по ЗППЦК и Наредба № 2 от 2003 г. пред Комисията за финансов надзор, Българската фондова борса, Централния депозитар, БНБ и

обществеността, сред които, но не само: Уведомления за разкриване на вътрешна информация, Покана и материали за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите и Протокол от него, Тримесечни финансови отчети и т.н.

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

Поради настъпили законодателни промени през 2016 г. предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви „а" от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството) включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която **е представена като отделно приложение**, публикувано заедно с този доклад за дейността. „ЕЛАНА Агрокредит" АД спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ, създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г. и април 2016 г.) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на НККУ се отчита на принципа „спазвай или обяснявай", който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност", одобри НККУ като Кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. През 2019 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД е спазвало по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление и ще продължи и за в бъдеще да извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

12.3. Одитор на Дружеството

На редовното годишно Общото събрание на акционерите, проведено на 28.05.2019 г., за одитор на Дружеството за 2019 година бе избрано одиторското дружество „РСМ БГ" ООД, регистрирано под № 173.

12.4. Одитен комитет

С решение на Общото събрание на акционерите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД от 14.01.2014 г. е създаден Одитен комитет, чиито функции се изпълняват от Съвета на директорите на Дружеството.

На 23.02.2015 г. Общото събрание на акционерите прие решение за следващите 2 г. (две години) функциите на одитен комитет на Дружеството да бъдат изпълнявани от Съвета на директорите, като Петър Стоянов Божков е избран за Председател на Одитния комитет.

Основните функции на Одитния комитет включват:

- наблюдение на процесите по финансовото отчитане в предприятието;
- наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол;
- наблюдение на ефективността на системата за управление на рисковете;

- наблюдение на независимия финансов одит в предприятието;

- извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона.

На проведеното на 28.05.2019 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството беше избран Одитен комитет в състав: Виргиния Николаева Димитрова, Теодора Николаева Овчарова и Ива Симеонова Александрова. Мандатът на Одитния комитет е до провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите през 2022 г.

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

12.5. Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на задълженията си по чл. 116г от ЗППЦК през 2013 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД е назначило по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който да осъществява връзката между ръководните органи на Дружеството и неговите инвеститори. За повече информация – т. 8.21 по-горе.

12.6. Информация съгласно чл. 187д от Търговския закон

Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

12.7. Информация съгласно чл. 247 от Търговския закон

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

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

На годишното Общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД от 28.05.2019 г. са гласувани и приети възнаграждения за членовете на Съвета на директорите в размер на три минимални работни заплати.

Общият размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения през отчетния период възлиза на 80 136 лв.

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

Таблицата по-долу показва придобитите, притежавани и прехвърлени акции от членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД към 31.12.2019 г.:

Член на Съвета на директорите	Брой и номинална стойност на притежаваните акции към 31.12.2019	Основание за придобиване	% от капитала, която представляват
Гергана Костадинова	0	няма	0
Петър Божков	90 000 броя по 1 лв. всяка	покупко-продажба	0,25 %
Владимир Велев	0	няма	0

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

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

12.7.4. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2019 г. (чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ)

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

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

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

– участва в управлението на други дружества към 31.12.2019 г., както следва:

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

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

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

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

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

– не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2019 г.

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

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

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

– участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2018 г., както следва:

1. „Дюни“ АД, ЕИК 812117300, със седалище и адрес на управление: гр. Созопол, Ваканционно селище Дюни, като член на Съвета на директорите.

- **Георги Стоянов Георгиев** (прокурист)

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

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

– участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2019 г., както следва:

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

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

3. „ЕЛАНА Енерджи мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ 4, като изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

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

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

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

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

13. Важни събития, настъпили между 31 декември 2019 г. и годишното счетоводно приключване.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което ръководството на

Дружеството не е в състояние към момента надеждно да оцени количествено влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието би могло да има негативен ефект върху дейността на ЕЛАНА Агрокредит АД.

14. Перспективи за развитието на Дружеството през 2020 г.

„ЕЛАНА Агрокредит" АД планира да инвестира целия набран капитал, както и привлечените заемни средства в зависимост от темпа на развитие на бизнеса при максимално добри условия с оглед на постигане на оптимална доходност за своите акционери.

Прокурист на
„ЕЛАНА Агрокредит" АД: _____
Георги Георгиев

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ" АД • ELANA AGROCREDIT AD • СОФИЯ / SOFIA