ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД ПРЕЗ 2021 Г.

на основание чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

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 8790/2007 г. 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. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12.

Първоначално наименованието на Дружеството е „ЕЛАНА Прайвит Екуити“ АД, но на Общото 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 Българска народна банка (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 31.12.2021 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 17.11.2013 г. то придобива статут на публично дружество.

Към края на 2021 г. Дружеството е с регистриран капитал от 36 629 925 лв., разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. всяка.

Дружеството няма клонове в страната или в чужбина.

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. 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. Договорът с „Агромениджмънт“ ООД е анексиран с Допълнителни споразумения от 11.07.2016 и 10.07.2017 г. 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.

- **Одитор**

Редовното годишно Общото събрание на акционерите, проведено на 20.05.2021 г., избра за одитор на Дружеството за 2021 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, както и по сделките за обратно изкупуване на акции, 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 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 3M EURIBOR + 5 % (пет процента), но впоследствие Съветът 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 финансиранс в размер на до 5 000 000 евро в два транша – „С1“ и „С2“, като всеки е по 2 500 000 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 1 996 хил. евро.

- **„Банка ДСК“ ЕАД**

На 18.04.2016 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи с банка „Експресбанк“ АД (влята на 01.05.2020 г. в „Банка ДСК“ ЕАД) Договор за кредит за финансиране на инвестиции в размер на 10 000 000 лв. при

номинална лихва в размер на 1М (един) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 2,75 % на година. Впоследствие SOFIBOR бе заменен с Референтен лихвен процент (РЛП) на банката. През текущата година (на 01.11.2021 г.) Дружеството предсрочно погаси оставащото си задължение, като изплати главница в размер на 706 730.20 лв. ведно с дължимите лихви към датата на погасяването.

На 02.09.2019 г. Дружеството сключи отново с „Експресбанк" АД (влята на 01.05.2020 г. в „Банка ДСК" ЕАД) Договор за кредит за финансиране на инвестиции, като част от кредита в размер до 15 000 000 лв. 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. 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., като лихвеният процент по Дългосрочната част е в размер на референтния лихвен процент (РЛП) на банката увеличен с надбавка от 2,25 %, а за Револвиращата кредитна линия е в размер на – РЛП, увеличен с 2,2 %. При сключването на договора за кредит РЛП е в размер на 0 %. През 2021 г. и към 31.12.2021 г. РЛП също е 0 %. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило 4 000 хил. лв. от Дългосрочната част на заема и 2 494 хил. лв. от Револвиращия кредит. Към 31.12.2021 г. задължението на Дружеството по Дългосрочната част на заема е 2 976 хил. лв. и 2 494 хил. лв. от Револвиращия кредит.

На 29.10.2021 г. е подписан анекс към Договора, според който се увеличава срока за усвояване на Револвиращия кредит до 30.08.2022 г. В случай, че срокът за усвояване/ползване на револвиращата линия не бъде подновен след изтичането му, Дружеството се задължава да погаси усвоената сума на 5 равни годишни вноски всяка с падеж 30-то число на месец октомври, считано от 30.10.2022 г. Съгласно подписания анекс, лихвата на Револвиращия кредит се променя от 2.2 % годишно на 1.80 % годишно. Дължи се месечно на 30-то число.

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 м. 09.2015 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. 07.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади, като е единственото Дружество на пазара, което предлага подобен продукт.

- **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 31.12.2021 г. са финансирани покупките на имоти в 23 области на страната, като най-голяма концентрация на земи Дружеството има в Северна и 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 години от вписване на „ЕЛАНА Агрокредит" АД в Търговския регистър да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лв. чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 лв. На проведеното на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите това овластяване беше удължено с нови 5 г., 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 2021 г.

4.1. Договори за финансов лизинг

През 2021 г. Дружеството е финансирало покупката на имоти на обща стойност от **6 618 616.19 лв.** по общо **133 сделки** за покупката на **722 имота** с обща площ от **5 196.983 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 **103 548 989.32 лв.** в **3 429 сделки**, с които са финансирани покупките на **15 817 имота** с обща площ от **116 238.512 дка.**

В таблицата по-долу са описани подробно резултатите от инвестиционната дейност на Дружеството през 2021 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 2021 г.	7	70.961	23.654	21 829.95	7 276.65
Февруари 2021 г.	8	222.010	27.751	417 100.00	52 137.50
Март 2021 г.	22	444.414	20.201	470 355.71	21 379.81
Април 2021 г.	14	373.238	26.660	341 310.15	24 379.30
Май 2021 г.	1	5.603	5.603	4 482.40	4 482.40
Юни 2021 г.	13	599.749	46.135	790 594.50	60 814.96
Юли 2021 г.	8	208.865	26.108	262 679.90	32 834.99
Август 2021 г.	9	282.730	31.414	310 247.59	34 471.95
Септември 2021 г.	15	1 811.817	120.788	2 320 214.96	154 681.00
Октомври 2021 г.	17	559.782	32.928	709 774.73	41 751.45
Ноември 2021 г.	11	334.563	30.415	546 593.40	49 690.31
Декември 2021 г.	12	283.251	23.604	423 432.90	35 286.08
Общо:	**133**	**5 196.983**	**39.073**	**6 618 616.19**	**49 764.03**

** Включено е и плащането от лизингополучателите самоучастие в размер на 20 % от стойността на сделката, като предоговорените лизинги за нов период също се отчитат като ново сключени.*

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. 07.2015 г., „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади.

Таблицата по-долу представя закупените от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 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 2021 г.	92.31 %	4.76 %	2.94 %	6.90
Февруари 2021 г.	90.99 %	0.00 %	9.01 %	3.03
Март 2021 г.	69.17 %	2.72 %	28.11 %	5.63
Април 2021 г.	83.13 %	0.51 %	16.35 %	5.96
Май 2021 г.	100.00 %	0.00 %	0.00 %	6.68
Юни 2021 г.	99.56 %	0.00 %	0.44 %	3.57
Юли 2021 г.	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.45
Август 2021 г.	87.05 %	11.21 %	1.74 %	5.29
Септември 2021 г.	82.95 %	3.27 %	13.77 %	4.59
Октомври 2021 г.	95.00 %	0.63 %	4.38 %	3.80
Ноември 2021 г.	90.00 %	4.83 %	5.17 %	3.71
Декември 2021 г.	95.47 %	2.19 %	2.34 %	5.31

Повечето договори са за срок от 10 години при фиксиран лихвен процент 8.5 % и погасяването става чрез анюитетни вноски.

4.2. Договори за кредит за оборотни средства

От началото на м. 09.2015 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 2021 г. Дружеството е отпуснало общо 209 кредита за оборотни средства на свои клиенти за стопанската 2021/2022 г. и в края на годината активните кредити са в размер на **17 130 458.87 лв.**

Период	Кредити на клиенти за стопанската 2021/2022 г.	Обща стойност на отпуснатите кредити
01.10.2021 г. - 31.12.2021 г.	209	17 130 458.87 лв.
01.10.2020 г. – 30.09.2021 г.	*3	272 897.58 лв.

** Кредити, които предстои да бъдат предоговорени за стопанската 2021/2022 г.*

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 368 клиенти със задължения по договори за финансов лизинг през 2021 г. към 31.12.2021 г. вноските си в пълен размер са погасили 365 лизингополучателя или 99.20 % от клиентите ни.

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

От останалите трима лизингополучателя Дружеството е прекратило и е в процес на продажба на имотите на един от клиентите, а за другите двама е преценено, че на този етап затрудненията им са временни, респ. ще съумеят да погасят задълженията си през 2022 г. По тази причина на този етап Дружеството не е преминало към прекратяване на договорите с тях.

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 Европейския съюз 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 Европейския съюз е допълнителен фактор, който благоприятства успешната реализация на инвестиционната 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. Влизането в ERM II през 2020 г. и очакваното след няколко години приемане на еврото е допълнителна гаранция за редуцирането на този риск.

- **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. С оглед намаляване на този риск Дружеството емитира първата си емисия облигации през 2017 г. с фиксиран лихвен процент, а същевременно погаси съществена част от кредитите си с плаващ лихвен процент (транш „А“ и „В“ от кредита с ЕБВР и съответната част от главницата дължима до края на м. 03.2019 г., както и кредита към „Експресбанк“ АД (влята в „Банка ДСК“ ЕАД), който през м. 11.2021 г. беше изцяло изплатен. Съветът на Директорите, както и мениджмънтът на „Агромениджмънт“ ООД следят тенденциите в движенията на лихвите и с оглед на това ще преценят при последващо заемно финансиране на дейността на Дружеството какъв вид кредит ще е най-добър за постигане на оптимален марж между цената на привлечения ресурс и лихвата, при която се отпускат кредити/лизинги от Дружеството на нашите клиенти. По тази причина ново сключения през 2019 г. кредит с „Експресбанк“ АД (влята в „Банка ДСК“ ЕАД) е отново с плаващ лихвен процент, с оглед на очакванията ни за запазване на относително ниски лихвени нива през следващите няколко години.

- **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 Европейския съюз, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено

право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на Европейския съюз 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 въобще. Такова например е създалата се епидемична обстановка, свързана с разпространението на Corona Virus Disease (Covid-19) на територията на страната, което оказа съществено влияние върху дейността на всички стопански субекти в страната. Конкретно върху дейността на „ЕЛАНА Агрокредит" АД това се отрази в забавяне на инвестиционната му дейност и забавяне в провеждането или отлагане на някои корпоративни събития като срещи с инвеститорите. Неизвестността относно справянето с тази пандемия не позволява на ръководството на Дружеството да прогнозира доколко негативното ѝ влияние ще се отрази на дейността му за в бъдеще.

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 вследствие на неизпълнение договори за финансов лизинг показват, че до момента Дружеството умело е контролирало този риск.

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, поради неизпълнение на задълженията на лизингополучател, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден, като в последните няколко години се доминира от купувачите. Поради това Съветът на директорите на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба, в резултат на неплащане на лизингови вноски от съответен лизингополучател. Опитът на Дружеството с продажбата на подобни имоти по неизпълнени договори до момента показва, че продажбите на подобни имоти са реализирани в относително кратък срок. Отделно от това Дружеството има право, но не и задължение да продаде закупените имоти, което дава възможност за изчакване на максимално благоприятен момент за продажба.

- **Зависимост 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 имотите 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 във всички области на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената гъвкава организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и сключване на договори за лизинг, Дружеството е свело до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

- **Цели и политика на Дружеството по управление на рисковете**

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дружеството не използва деривативни и хеджиращи инструменти.

Анализ на кредитния риск за Дружеството

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Нетекущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	**25 688**	**29 095**
Нетекущи вземания по лизингови договори	25 688	29 095
Текущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	**26 933**	**28 160**
Текущи вземания по лизингови договори	5 885	7 430
Вземания по кредити	17 258	15 148
Други вземания	8	227
Пари и парични средства	3 782	5 355
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	**1 558**	**1 541**
Дялове в КИС	1 558	1 541
	54 179	**58 796**

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. При оценката на очакваните кредитни загуби ръководството е оценило и възможните ефекти от пандемията от коронавирус (Covid-19).

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. Загуба от обезценка не е признавана по отношение на вземанията по договори за лизинг и по договори за предоставени кредити, поради високата събираемост на вземанията и тяхната пълна обезпеченост с активите, предоставени по договорите за финансов лизинг.

Обезпеченията, държани като гаранция, представляват земеделски земи, предмет на лизинговите договори. Балансовата стойност на обезпечените вземания към 31.12.2021 г. е в размер на 48 831 хил. лв.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, 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. 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 Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди при необходимост се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31.12.2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	401	2 564	6 762	117
Търговски и други задължения	598	-	-	-
Задължения по облигационен заем	33	2 091	-	-
Общо	**1 032**	**4 655**	**6 762**	**117**

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	449	4 495	7 307	701
Търговски и други задължения	409	-	-	-
Задължения по облигационен засм	66	2 124	2 123	-
Общо	**924**	**6 619**	**9 430**	**701**

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 към отчетната дата.

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

Към 31.12.2021 г. общата сума на активите на Дружеството възлизат на 54 474 хил. лв., в т. ч.: вземания по финансов лизинг – 31 573 хил. лв.; вземания по кредити 17 258 хил. лв.; други вземания – 8 хил. лв.; стоки – 294 хил. лв.; финансови активи – 1 558 хил. лв.; отсрочени данъчни активи – 1 хил. лв.; пари и парични еквиваленти – 3 782 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 42 374 хил. лв., в това число основен капитал 36 630 хил. лв.

Реализираните приходи от „ЕЛАНА Агрокредит" АД са в размер на 7 549 хил. лв. Общите разходи за дейността възлизат на 4 523 хил. лв., от които 438 хил. лв. са разходи за лихви. За 2021 г. Дружеството реализира печалба след данъци в размер на 2 723 хил. лв.

През 2021 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

7.1. Ефекти от световната пандемия от коронавирус Covid-19

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). На 13.03.2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец, което впоследствие бе удължено с още един месец и прерастна в удължавана периодично извънредна епидемична обстановка до 31.03.2022 г.

С оглед на това, че през цялата 2021 г. Дружеството работеше в пандемична среда и доколкото голяма част от клиентите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД (и лизингополучатели и продавачи на земеделски земи) попадат в най-рисковите възрастови групи на обществото, то тази пандемична обстановка и наложените мерки, оказаха негативен ефект върху инвестиционната дейност на Дружеството през годината.

Ефекти от пандемията през 2021 върху дейността на Дружеството

Като реално последствие за дейността на Дружеството можем да отбележим невъзможността да се състои нито един „Ден на инвеститора", така както са заложени в корпоративния календар за 2021 г.

Доколкото голяма част от клиентите на „ЕЛАНА Агрокредит" АД (и лизингополучатели и продавачи на земеделски земи) попадат в най-рисковите възрастови групи на обществото, то тази пандемична обстановка и наложените мерки, оказаха негативен ефект върху инвестиционната дейност на Дружеството през годината.

Във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2021 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризата, породена от Covid-19. Също така ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година или в бизнес модела и планове на Дружеството.

8. Информация съгласно Приложение № 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

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	2021 г. в хил. лв.	Изменение в хил. лв. спрямо 2020 г.	Изменение в % спрямо 2020 г.	Относителен дял
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	3 087	-316	-9.28%	40.99%
Приходи от лихви по предоставени кредити	1 272	116	10.00%	16.89%
Приходи от продажба на стоки	2 583	-3 080	-54.38%	34.29%
Приходи от такси и други	590	-64	-9.78%	7.83%
Общо	**7 532**	**-3 344**		**100.00%**

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 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК

Приходите реализирани от Дружеството са изцяло 100 % на вътрешния пазар. Приходите по категории са представени в т. 8.1 по-горе. 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. За 2021 г. общият размер на начисленото възнаграждение на „Агромениджмънт" ООД за обслужване на дейността на „ЕЛАНА Агрокредит" АД възлиза на 1 163 хил. лв. (вкл. ДДС имайки предвид, че „ЕЛАНА Агрокредит" АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

8.3. Информация за съществени сделки

През 2021 г. Дружеството не е сключвало съществени сделки.

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

Към момента Дружеството не е сключвало сделки за финансиране на недвижими имоти или предоставяне на кредити за оборотни средства с участието на свързани лица, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите и прокуриста. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(94)	(88)
Общо възнаграждение	**(94)**	**(88)**

През 2021 г. и 2020 г. членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми.

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 разходи, както и извършване на оценка на влиянието им върху резултата 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 група от предприятия по смисъла на Закона за счетоводството 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 1 558 хил. лв. Стойността на наличните към 31.12.2021 г. земи, придобити от прекратяване на лизингови договори, е в размер на 294 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, 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 2021 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 „Банка ДСК" ЕАД (преди вливането от 01.05.2020 г. – „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 „Европейска банка за възстановяване и развитие", като първоначално са отпуснати 2 транша („А" и „В") всеки от тях на стойност от по 2.5 млн. евро.

„ЕЛАНА Агрокредит" АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша („А" и „В"), а през 2017 г. и 2018 г. същите са изплатени изцяло с пари генерирани от дейността на Дружеството.

На 18.09.2016 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД сключи Анекс към 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 евро; Разделен на траншове „С1" и „С2", както следва:

С1	2 500 000 евро;
С2	2 500 000 евро;
Срок	8 години
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 2.75 %
Начин на погасяване на заема	30 тримесечни вноски с падежи: 15.01, 15.04, 15.07 и 15.10 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 2021 г. Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 1 996 хил. евро.

- **Договори за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ ЕАД (предишно наименование „Експресбанк“ АД) от 18.04.2016 г. и от 02.09.2019 г.**

Основни параметри на **Договора за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ ЕАД от 18.04.2016 г.** са:

Размер на кредита	10 000 000 лв.
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 референтния лихвен процент на банката (РЛП), 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 31.12.2021 г. задължението на Дружеството по предоставения кредит е изцяло погасено вследствие на извършеното предварително плащане на 01.11.2021 г.

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

Размер на кредита	До 15 000 000 лв., както следва: 1. Част от кредита в размер до 15 млн. лв. – за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството: 2. Част от кредита в размер до 5 млн. лв. – револвиращ оборотен кредит. Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв.
Срок за усвояване на кредита	- 24 месеца от подписване на договора. * На 29.10.2021 г. срокът за усвояване на револвиращия кредит беше променен до 31.08.2022 г.
Срок за погасяване на кредита	1. Дългосрочна част – 8 години от датата на договора; 2. Револвиращ кредит – 24 месеца от датата на подписване на договора. *Съгласно анекс от 29.10.2021г., срокът на погасяване на револвиращия кредит е променен на 30.09.2027г.
Лихвен процент	1. Дългосрочна част – в размер на *РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2, 25 % или фиксиран лихвен процент в размер на 2.79 %; 2. Револвиращ кредит – в размер на РЛП + 2,2 % годишно. *Съгласно анекс от 29.10.2021г. лихвените проценти по договора са коригирани както следва: 1. Дългосрочна част – в размер на РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2,25 % (две цяло двадесет и пет на сто) ; 2. Револвиращ кредит – в размер на РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 1.80 % (едно цяло и осем десети процента) годишно. Към датата на сключване на договора, през 2021 г. и към 31.12.2020 г., РЛП е 0%;
Начин на погасяване на кредита	1. Дългосрочна част – главницата се погасява на 4 вноски, като през януари, април и юли са в размер на 1 %, а през октомври са в размер на 9.5 %, респ. 13.66 % в зависимост периода на усвояване на кредита; 2. Револвиращ кредит – 24 месеца от датата на подписване на Договора. *Съгласно анекс от 29.10.2021г. погасяването на револвиращата кредитна линия става на 5 равни годишни погасителни вноски, дължими всяка година през м. октомври, считано от 30.10.2022г. и последна изравнителна вноска, дължима на 30.09.2027г.
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 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило 4 000 хил. лв. от Дългосрочната част на заема и 2 494 хил. лв. от Револвиращия кредит. Към 31.12.2021 г. задължението на Дружеството по главниците по Дългосрочната част на заема е 2 976 хил. лева и 2 494 хил. лева от Револвиращия кредит.

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, разпределени в 5 260 облигации с номинал 1 000 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 6 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.

Дружеството регулярно и в срок извършва плащанията по облигационната емисия. Към края на 2021 г. салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 1 052 хил. евро.

8.9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни 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 наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните 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 31.12.2021 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, както и не е предоставяло гаранции или да е поемало общо задължения към едно лице или негово дъщерно дружество.

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

През текущата 2021 г. Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа, а е финансирало дейността си изцяло със собствени средства.

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 „Банка ДСК“ ЕАД на стойност до 15 000 000 лв. на практика гарантира инвестиционната дейност на Дружеството и през следващата година.

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). В т. 3 от приложението към настоящия доклад, включващо Декларация за корпоративно управление, са представени описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

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 на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите и прокуристът са получили бутни възнаграждения, както следва:

– Гергана Венчова Костадинова (изпълнителен директор) – 39 000 лв.;
– Владимир Борисов Велев (председател на Съвета на директорите) – 15 600 лв.;
– Петър Стоянов Божков (зам. председател на Съвета на директорите) – 15 600 лв.
– Георги Стоянов Георгиев (прокурист) – 23 400 лв.

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите и прокуристът не са получавали непарични възнаграждения, не са налице условни или разсрочени задължения на Дружеството към тях, а също и не се поемани задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

8.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите 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 31.12.2021 г. един от членовете на Съвета на директорите притежава акции на Дружеството и това е – 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 31.12.2021 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 2021 г. длъжността Директор за връзки с инвеститорите се изпълнява от Петър Иванов Иванов съгласно установените в ЗППЦК изисквания.

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.

8.22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо

Към 31.12.2021 г. Дружеството не надвишава критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души, за да бъде задължено да изготвя нефинансова декларация по чл. 48 от Закона за счетоводството.

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 2021 г. една акция се е търгувала за 1.05 лв., а в края на периода – 1.10 лв., като през годината е разпределен и дивидент на стойност от 0.0708045774 лв. на една акция в обръщение. През 2021 г. са изтъргувани общо 3 340 721 броя акции, представляващи 9,12 % от капитала на Дружеството.



През 2021 г. Дружеството не е изкупило акции, като към 31.12.2021 г. притежаваните от него собствени акции са 199 386 броя.

11. Информация съгласно Приложение № 3 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

11.1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

11.2. 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 31.12.2021	
		Брой акции	%
1.	ДИМИТЪР ТОДОРОВ СУЛЕВ	2 960 784	8.08 %
2.	ПОК АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ (непряко)	3 861 261	10.54 %

2.1.	ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 035 122	2.83 %
2.2.	ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	2 443 509	6.67 %
2.3.	ЗППФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	382 630	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.	**ПЕНСИОННООСИГУРИТЕЛНА КОМПАНИЯ ОББ ЕАД (непряко)**	3 170 846	8.63 %
4.1.	УПФ ОББ	2 486 830	6.79 %
4.2.	ДПФ ОББ	435 231	1.19 %
4.3.	ППФ ОББ	248 785	0.68 %
5.	**ХОРАЙЗЪН ПЛАТИНУМ ПОРТФОЛИО (след преобразуване и последващо вливане на ДФ на ОББ)**	2 123 019	5.80 %

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

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

11.4. 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.

11.5. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството. Изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

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.

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 съгласно действащото законодателство, пред Комисията за финансов надзор, „Българската фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, Българска народна банка 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.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД разкрива вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа към Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД и обществеността чрез системите e-Register и Extri.bg. Публикуваната вътрешна информация може да бъде намерена на интернет страниците на Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg), на „Българска фондова борса“ АД и на избраната медия за разкриване на информация до обществеността (www.x3news.com) и на сайта на Дружеството (https://agrocredit.elana.net/bg/).

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 към настоящия Доклад за дейността, публикувани 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., април 2016 г. и юли 2021 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.

През 2021 г. „ЕЛАНА Агрокредит" АД е спазвало по целесъобразност принципите на НККУ 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 20.05.2021 г., за одитор на Дружеството за 2021 година бе преизбрано одиторското дружество „РСМ БГ" ООД, регистрирано под № 173.

12.4. Одитен 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 „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 – виж т. 8.21 по-горе.

12.6. Информация съгласно чл. 187д от Търговския закон

През отчетната 2021 г. Дружеството не е придобило или продавало собствени акции.

Към 31.12.2021 г. Дружеството притежава 199 386 бр. акции при средна цена на изкупуване от 1.034 лв. на акция, представляващи 0.54 % от капитала. Номиналната стойност на всяка една акция е 1 лв., а общата номиналната стойност на придобитите акции през годината възлиза на 199 386 лв.

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)

Общият размер на получените от членовете на Съвета на директорите и прокуриста брутни възнаграждения през отчетния период възлиза на 93 600 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 31.12.2021 г.:

Член на Съвета на директорите	Брой и номинална стойност на притежаваните акции към 31.12.2021	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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 г.

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

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
– притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества, както следва:

1. „КунстКауза“ ЕООД, ЕИК 206264966, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Хан Крум“ № 3а, ет. 5, като едноличен собственик на капитала.

2. „Камено“ ЕООД, ЕИК 205869332, със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Разлог, с. Баня, ул. „Втора“ № 72, вх. А, като едноличен собственик на капитала.

– участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2021 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 до 21.10.2021 г.

2. „Камено“ ЕООД, ЕИК 205869332, със седалище и адрес на управление: обл. Благосвград, общ. Разлог, с. Баня, ул. „Втора“ № 72, вх. А, като управител на дружеството.

- **Георги Стоянов Георгиев (прокурист)**

– не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

– притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества, както следва:

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

– участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвсти към 31.12.2021 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 31.12.2021 г. и годишното счетоводно приключване

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация започна военна инвазия в Украйна. В резултат на тези действия на Русия бяха наложени редица различни икономически и финансови санкции от Европейския съюз и други страни. Очакванията са в средносрочен и дългосрочен план те да имат всеобхватен негативен ефект и върху световната икономика и различни сфери на обществения живот. Ситуацията е много динамична и непредсказуема и потенциално всеобхватна, поради което на този етап на практика Ръководството на Дружеството не е в състояние да направи надеждна прогноза за потенциалното количествено въздействие на военната криза.

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

14. Научно-изследователска и развойна дейност

Дружеството не развива научно-изследователска и развойна дейност.

15. Перспективи за развитието на Дружеството през 2022 г.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД планира да използва в максимален размер възможностите, които има за ползване на заемно финансиране в зависимост от темпа на развитие на бизнеса при максимално добри условия с оглед на постигане на оптимална доходност за своите акционери. Отделно от това, при негативно развитие на бизнеса и/или съществен спад на акциите на Дружеството, Съветът на директорите планира да продължи и с обратното изкупуване на акции, в рамките на упълномощаването си от Общото събрание на акционерите, проведено на 30.09.2020 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД за 2021 г. е приет от Съвета на директорите на 14.03.2022 г.

14.03.2022 г.
гр. София

Прокурист на
„ЕЛАНА Агрокредит“ АД: Georgi Stoyanov Georgiev Digitally signed by Georgi Stoyanov Georgiev Date: 2022.03.14 12:35:41 +02'00'

Георги Георгиев