

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

по чл. 33 ал. 1 т. 2 от Наредба 2/17.09.2003 г.

към тримесечен финансов отчет на ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ АД

01.10.2018 г. - 31.12.2018 г. и с натрупване от 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

### I. Обща информация

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД (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 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“, но на Събрание на акционерите от 19.10.2012 г. то се променя на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“. На същото събрание е взето и решение за промяна на предмета на дейност на Дружеството на: "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 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."

### II. Важни събития, настъпили през тримесечието

#### 1. Управление на дружеството

##### 1.1. Общо събрание на акционерите

През текущото тримесечие не се е провеждало общо събрание на акционерите. Редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството се проведе на 15 март 2018 г.

##### 1.2. Съвет на директорите

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

- Владимир Борисов Велев- Председател на СД;
- адв. Петър Стоянов Божков - зам. Председател на СД;
- Гергана Венчова Костадинова - член на СД и изпълнителен директор;

На проведеното на 15 март 2018 г. редовно годишно общо събрание на акционерите членовете на съвета бяха преизбрани за нов 5 г. мандат.

### 1.3. Прокурист

Считано от 2016 г. Георги Стоянов Георгиев е избран за Прокурист на Дружеството.

## 2. Капитал

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД стартира настоящата си дейност с капитал в размер на 250 000 лева.

На 12.02.2013 г. на основание чл. 195 във вр. с чл. 192 ТЗ капиталът на Дружеството е увеличен на 700 000 лева чрез издаване на нови 450 000 акции с номинал 1 лев всяка.

На проведеното на 22.03.2013 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите е взето решение за увеличение на капитала на Дружеството от 700 000 лева на до 15 700 000 лева, чрез издаване и първично публично предлагане (подписка) на до 15 000 000 нови акции, по реда и при условията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

На 11.09.2013 г. стартира първичното публично предлагане на акциите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД. Същото е приключва успешно на 10.11.2013 г., като към 16.10.2013 г. са записани и платени общо 4 415 435 акции, в резултат на което капиталът е увеличен на 5 115 435 лв. Промяната е вписана в Търговския регистър на 24.10.2013 г.

На 20.06.2014 г. Съветът на директорите прие решение за увеличаването на капитала на до 20 461 740 (двадесет милиона четиристотин шестдесет и една хиляди седемстотин и четиридесет) лв., чрез издаване на до 15 346 305 (петнадесет милиона триста четиридесет и шест хиляди триста и пет) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.05 лева. Същото е приключило успешно, като са записани и платени общо 13 786 967 акции, в резултат на което капиталът е увеличен на 18 902 402 лв. Промяната е вписана в Търговския регистър на 24.10.2013 г.

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 (осемнадесет милиона деветстотин и две хиляди четиристотин и два) лв. на до 37 804 804 (тридесет и седем милиона осемстотин и четири хиляди осемстотин и четири) лв., 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 лев и емисионна стойност 1.10 лева. Увеличението на капитала приключи успешно, като са записани и платени общо 17 727 523 акции, в резултат на което капиталът е увеличен на 36 629 925 лв. Новата емисия беше регистрирана от КФН и допусната до търговия на БФБ.

## 3. Акции

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

За периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г. са изтъргувани общо 3 368 870 броя акции.  
От началната дата за търговия на акциите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД (22.11.2013 г.) до края на настоящия отчетен период са изтъргувани общо 10 274 426 броя акции.

#### 4. Облигации

Със свое Решение №1321-Е/20.10.2017г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации с емитент „Елана Агрокредит“ АД, ISIN код BG2100014179. На 02.11.2017 г. Дружеството регистрира в БФБ облигационната емисия за търговия на регулиран пазар на 5 260 броя обикновени, лихвоносни, поименни, безналични, регистрирани, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, обезпечени облигации с единична номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка, издадени на 15.07.2017 г. и с падеж на 15.10.2022 г.

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 16.04.2018 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 15.10.2018 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.

#### 5. Инвестиционна дейност на Дружеството

Към края на отчетния период общата стойност на имотите, чиято покупка е финансирана от ЕЛАНА Агрокредит АД е в размер на **74 056 753.13 лв.** (седемдесет и четири милиона петдесет и шест хиляди седемстотин петдесет и три лв. и 13 ст.).

През четвъртото тримесечие на 2018 г. Дружеството е финансирало покупката на имоти на стойност 5 565 836.26 лв. (пет милиона петстотин шестдесет и пет хиляди осемстотин и тридесет и шест лв. и 26 ст.) по общо 116 сделки за покупката на 616 имота, с обща площ 5325.707 дка, в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг на земеделска земя. Общо от началото на годината Дружеството е финансирало покупката на имоти на стойност 13 841 725.96 лв. (тринадесет милиона осемстотин четиридесет и една хиляди седемстотин двадесет и пет лв. и 96 ст.) по общо 366 сделки за покупката на 1 715 имота, с обща площ 14 470.286 дка, в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг на земеделска земя.

В таблицата по-долу са описани подробно резултатите от инвестиционната дейност на Дружеството за отчетния период, както и за предходните периоди от стартиране на дейността му през второто тримесечие на 2013 г.

Период	Месец	Брой сделки	Брой финанс. имоти	Обща площ на финанс. имоти /дка/	Обща стойност на финанс. имоти /лв./	Средна цена/дка на финанс. имоти
2Q 2013 г.	Май	1	3	13.470	12 590.00	934.67

	Юни	2	7	37.734	20 611.95	546.24
3Q 2013 г.	Юли	10	21	115.935	70 049.68	604.22
	Август	10	32	150.991	85 341.88	565.21
	Септември	9	28	138.016	78 372.77	567.85
4Q 2013 г.	Октомври	4	53	396.877	302 641.49	762.56
	Ноември	17	151	1036.479	622 805.28	600.89
	Декември	11	49	406.610	328 103.77	806.92
1Q 2014 г.	Януари	11	33	258.216	176 774.44	684.60
	Февруари	18	68	616.893	518 617.84	840.69
	Март	45	292	2338.878	2 049 212.55	876.15
2Q 2014 г.	Април	35	206	1218.028	739 762.14	607.35
	Май	37	110	663.851	429 316.80	646.71
	Юни	37	97	649.604	385 972.83	555.67
3Q 2014 г.	Юли	25	163	1023.194	521 325.37	509.51
	Август	28	124	838.630	717 599.41	855.68
	Септември	44	168	1329.621	975 895.11	733.96
4Q 2014 г.	Октомври	75	312	2126.035	1 364 865.98	641.98
	Ноември	52	263	1884.506	1 617 641.39	858.39
	Декември	104	319	2552.791	1 780 802.18	728.80
1Q 2015 г.	Януари	36	186	1203.094	818 719.53	680.51
	Февруари	58	261	1828.408	1 441 231.85	788.24
	Март	30	107	1107.063	871 483.29	787.20
2Q 2015 г.	Април	62	289	1844.734	1 125 063.30	609.88
	Май	49	215	1181.696	697 054.36	589.88
	Юни	50	283	1270.347	654 006.09	514.82
3Q 2015 г.	Юли	54	182	1420.699	1 095 264.02	770.93
	Август	69	240	2936.045	2 149 339.19	732.05
	Септември	57	259	2020.430	1 497 722.23	741.29
4Q 2015 г.	Октомври	63	315	2120.130	1 374 136.85	648.13

	Ноември	56	269	1425.310	891 376.80	625.39
	Декември	69	304	2258.430	1 919 446.08	849.90
1Q 2016 г.	Януари	36	175	1129.266	747 454.89	661.89
	Февруари	29	108	735.876	499 617.36	678.94
	Март	48	125	935.285	808 340.18	864.27
2Q 2016 г.	Април	72	233	1651.202	1 084 324.33	656.69
	Май	47	169	1150.436	823 615.92	715.92
	Юни	49	202	1480.880	1 104 574.69	745.89
3Q 2016 г.	Юли	52	312	1463.461	1 056 255.32	721.75
	Август	59	783	6471.644	7 713 964.33	1191.96
	Септември	68	219	1434.706	1 136 604.56	792.22
4Q 2016 г.	Октомври	71	323	2123.975	2 225 400.01	1047.75
	Ноември	76	287	1833.132	1 514 766.59	826.33
	Декември	64	221	1599.698	1 179 017.91	737.03
1Q 2017 г.	Януари	11	43	342.767	346 755.35	1011.64
	Февруари	34	180	1097.541	930 643.10	847.93
	Март	43	133	892.344	865 964.10	970.44
2Q 2017 г.	Април	27	69	505.406	407 366.18	806.02
	Май	50	207	1152.538	767 782.53	666.17
	Юни	35	275	1 275.948	1 161 548.68	910.34
3Q 2017 г.	Юли	33	169	936.491	742 937.29	793.32
	Август	38	198	1159.477	1 000 808.88	863.16
	Септември	47	221	1705.960	2 041 472.81	1 196.67
4Q 2017 г.	Октомври	66	239	1 989.641	1 944 072.90	977.10
	Ноември	64	252	1901.077	1 939 827.67	1 020.38
	Декември	44	126	1087.290	838 765.17	771.43
1Q 2018 г.	Януари	16	53	578.879	509 302.91	879.81
	Февруари	22	115	1605.052	1 983 022.09	1 235.49
	Март	37	242	1346.248	1 260 656.69	936.42

2Q 2018 г.	Април	23	73	578.148	477 838.88	826.50
	Май	31	163	1518.281	1 074 028.45	707.40
	Юни	25	88	701.221	728 509.83	1 038.92
3Q 2018 г.	Юли	29	151	1 160.388	795 237.77	685.33
	Август	27	91	649.751	588 756.67	906.13
	Септември	40	123	1 006.619	858 536.41	852.89
4Q 2018 г.	Октомври	48	256	2403.654	2 625 952.42	1 092.48
	Ноември	28	197	1458.063	1 479 258.95	1 014.54
	Декември	40	163	1463.990	1 460 624.89	997.70

Дружеството финансира предимно ИМОТИ с начин на трайно ползване „Нива“, „Посевна площ“ или „Полска култура“, които са най-ликвидни на пазара. От началото на м. 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.

Таблицата по-долу представя закупените към края на четвъртото тримесечие на 2018 г. имоти (с натрупване от старта на дейността), на база на двата основни параметъра за качество на земята – НТП (начин на трайно ползване) и категория.

Период	Месец	НТП			Средна категория
		Нива	Постоянно затревени площи	Друг	
2Q 2013 г.	Май	100.00%	0.00%	0.00%	3.48
	Юни	98.61%	0.00%	1.39%	3.95
3Q 2013 г.	Юли	97.36%	0.00%	2.64%	3.57
	Август	97.77%	0.00%	2.23%	3.14
	Септември	93.17%	0.00%	6.83%	4.05
4Q 2013 г.	Октомври	99.12%	0.88%	0.88%	4.09
	Ноември	98.29%	0.00%	1.71%	4.45
	Декември	92.40%	5.16%	7.60%	4.05
1Q 2014 г.	Януари	100.00%	0.00%	0.00%	4.62
	Февруари	97.31%	2.10%	2.69%	4.29
	Март	96.92%	0.02%	3.08%	4.16
2Q 2014 г.	Април	95.91%	2.79%	4.09%	4.80
	Май	92.00%	5.26%	8.00%	4.38
	Юни	90.30%	1.08%	9.70%	4.84
3Q 2014 г.	Юли	88.34%	1.41%	11.66%	6.09
	Август	90.02%	3.27%	9.98%	4.76
	Септември	96.19%	1.25%	3.81%	6.27

4Q 2014 г.	Октомври	96.74%	1.11%	3.26%	5.40
	Ноември	91.05%	2.09%	8.95%	4.49
	Декември	92.93%	1.86%	7.07%	4.70
1Q 2015 г.	Януари	97.52%	1.08%	2.48%	5.17
	Февруари	98.34%	0.19%	1.66%	4.66
	Март	90.72%	0.00%	9.28%	4.52
2Q 2015 г.	Април	93.08%	5.70%	6.92%	5.47
	Май	89.36%	6.06%	10.64%	5.59
	Юни	93.10%	4.04%	6.90%	5.70
3Q 2015 г.	Юли	93.50%	5.74%	0.76%	4.67
	Август	71.78%	25.62%	2.60%	5.05
	Септември	94.37%	3.25%	2.38%	5.04
4Q 2015 г.	Октомври	89.27%	6.88%	3.85%	4.94
	Ноември	90.60%	7.25%	2.15%	5.11
	Декември	96.20%	1.09%	2.71%	4.27
1Q 2016 г.	Януари	89.90%	1.09%	9.01%	4.69
	Февруари	93.33%	0.31%	6.36%	5.24
	Март	94.79%	1.60%	3.61%	4.89
2Q 2016 г.	Април	92.83%	4.95%	2.22%	4.71
	Май	90.23%	0.93%	8.84%	5.13
	Юни	92.81%	3.91%	3.28%	4.41
3Q 2016 г.	Юли	84.16%	8.24%	7.60%	4.98
	Август	95.61%	2.42%	1.97%	4.96
	Септември	95.41%	2.64%	1.95%	5.03
4Q 2016 г.	Октомври	91.94%	1.76%	6.30%	4.13
	Ноември	93.11%	5.01%	1.88%	4.39
	Декември	90.84%	5.35%	3.81%	5.24
1Q 2017 г.	Януари	92.63%	3.41%	3.96%	3.52
	Февруари	93.47%	0.41%	6.12%	4.53
	Март	97.26%	1.44%	1.30%	3.96
2Q 2017 г.	Април	99.04%	0.15%	0.81%	4.86
	Май	94.90%	3.09%	2.01%	5.44
	Юни	96.40%	1.66%	1.94%	4.91
3Q 2017 г.	Юли	93.27 %	0.54 %	6.19%	4.73
	Август	93.39 %	2.42%	0.89 %	4.53
	Септември	98.51 %	2.64%	0.30 %	3.69
4Q 2017 г.	Октомври	93.43 %	0.68%	5.89%	4.38
	Ноември	86.11 %	6.35 %	7.54 %	4.48
	Декември	94.28 %	1.84%	3.88%	4.94
1Q 2018 г.	Януари	97.84 %	0.70 %	1.46 %	4.71
	Февруари	98.27 %	1.00 %	0.73 %	4.76
	Март	93.05 %	3.53 %	3.42 %	4.76
2Q 2018 г.	Април	93.24%	3.33%	3.43%	4.76
	Май	92.86%	3.37%	3.77%	4.78

	Юни	92.87%	3.38%	3.75%	4.87
3Q 2018 г.	Юли	92.97%	3.30%	3.73%	4.79
	Август	92.92%	3.33%	3.75%	4.78
	Септември	92.97%	3.31%	3.72%	4.82
4Q 2018 г.	Октомври	92.95%	3.81%	3.24%	4.31
	Ноември	92.80%	4.20%	3.00%	4.12
	Декември	93.45%	3.34%	3.25%	4.19

Повечето договори за лизинг са за срок от 10 години при фиксиран лихвен процент (8.5% от началото на м. март 2016 г.), а погасяването става чрез анюитетни вноски. След обсъждане със земеделци от цялата страна и на база на направения анализ за оптималния период за плащане на договорените вноски, е взето решение независимо от датата на сключване на договора плащанията да бъдат извършвани на 15.09. на съответната година, а при сключване на договори след 01.09 - на 15.09 на следващата стопанска година.

През четвъртото тримесечие на 2018 г. дружеството преодоговори, респ. сключи нови кредити за оборотни средства със свои клиенти земеделски производители за стопанската 2018\2019 г. Таблицата по-долу посочва броя и стойността на ново отпуснатите кредити за стопанската 2018/2019 г. в периода 1 октомври 2018 г. - 31 декември 2018 г.

Период	Ново отпуснати кредити на клиенти за стопанската 2018/2019	*Обща стойност на отпуснатите кредити
01.10.2018 - 31.12.2018	218	12 341 334.04 лв.

\* В сумата на отпуснатите кредити са включени и шест кредита на стойност 369 062. 22 лв., които предстои да бъдат преодоговорени.

#### 6. Отношения на Дружеството с държавни органи и институции

На 03.12.2012 г. „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД е регистрирано като финансова институция в Регистъра на БНБ по чл.3, ал.2 от Закона за кредитните институции. Със Заповед БНБ-48504/18.05.2015 г. на подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор“ „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД е пререгистрирано като финансова институция и вписано в регистъра по чл. 3а, ал. 1 от Закона за кредитните институции под номер № BGR00299.

На 26.06.2013 г. БНБ включва Дружеството и в информационната система на Централен кредитен регистър.

С Решение на Комисията за финансов надзор 829-ПД от 07.11.2013 г. „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН.

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД е администратор на лични данни, съгласно Регламент (ЕС) 2016/679.

#### 7. Отношения на Дружеството с други заинтересувани лица

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



### **7.1. Мениджърско дружество**

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.

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 11.07.2016г. Съвета на директорите, в резултат на полученото овластяване от Общото събрание на акционерите сключи Допълнително споразумение към Договор от 22.03.2013г. 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 години плюс 1% (един процентен пункт), но не по-малко от 3% (три процента). В този случай Агромениджмънт ООД има право на възнаграждение в размер на 20% (двадесет процента) от постигнатата 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.

През 2017 г. след получаване съгласие от гласувалите против и въздържали се институционални инвеститори на РОСА през 2016 г., възнаграждението за обслужване на договорите за лизинг е в размера гласуван от ОСА.

### **7.2. Одитор**

Одитор на Дружеството е специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтън“ ООД, регистрирано под № 032.

На 15.03.2018 г., Общото събрание на акционерите преизбра специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД за извършване на одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.

### 7.3. Одитен комитет

В дружеството е създаден Одитен комитет. На проведеното на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, бе 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 2019 г. На същото заседание беше одобрен и Статут на Одитния комитет.

### 7.4. Европейска банка за възстановяване и развитие (ЕБВР)

В изпълнение на предварително обявените инвестиционни планове на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, на 17.04.2014 г. преговорите за финансиране на дейността му чрез заемен капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с „ЕВРОПЕЙСКАТА БАНКА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ“ (ЕБВР), със следните параметри:

<b>Размер на заема</b>	до 5 000 000 евро (пет милиона евро);
<b>Срок</b>	8 (осем) години
<b>Лихвен процент</b>	Тримесечен EURIBOR плус 5 % (пет процента) към датата на плащане, като ЕБВР има право да фиксира лихвения процент, ако тримесечният EURIBOR надвиши 0,75 %.
<b>Начин на усвояване на заема</b>	На два транша, всеки в размер на 2 500 000 евро.
<b>Начин на погасяване на заема</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- На 15.01., 15.04. и 15.07 – по 1 % (един процент);</li> <li>- На 15.10. – по 9.8 % (девет процента и осем десети);</li> </ul>
<b>Обезпечения</b>	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%. Новият лихвен процент се прилага, 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, а на 15 октомври 2017 г. транш А беше изплатен предсрочно. На 12.07.2018 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД извърши предплащане на оставащата главница по Транш „В“ от Договора за заем с Европейската банка за възстановяване и развитие от 17.04.2014 г. на стойност от 1 629 581.17 евро. Погасяването бе извършено със собствени средства на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, набрани от успешно приключилото увеличение на капитала на Дружеството.

На 18.09.2016 година „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Анекс към Договор за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР (Транш С), като с това беше гарантирано успешното развитие на инвестиционната дейност през 2017 г. Дружеството успя да договори намаление на лихвата по полученото финансиране на Тримесечен EURIBOR плус 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента):

<b>Общ размер на Транш С</b>	5,000,000 (пет милиона евро); Разделен на траншове С1 и С2, както следва:
<b>С1</b>	2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди евро)

<b>C2</b>	2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
<b>Срок</b>	8 (осем) години
<b>Лихвен процент</b>	Тримесечен EURIBOR плюс 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента)
<b>Начин на погасяване на заема</b>	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%.
<b>Обезпечения</b>	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 отчетния период, Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша C1 и C2, като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 4 068 хил. евро.

#### 7.5. „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД

На 18.04.2016г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Договор за кредит за финансиране на инвестиции със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД със следните основни параметри:

<b>Размер на кредита</b>	10 000 000 лв. (десет милиона лева);
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	- до 31.12.2017 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	- 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.
<b>Лихвен процент</b>	- 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;
<b>Начин на погасяване на кредита</b>	- тримесечно, на 30-то число на м.01; 04; 07 и 10.
<b>Обезпечение</b>	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 18.04.2016г. е сключен Договор за особен залог на вземания;

Към края на отчетния период, заема е усвоен и инвестиран в пълния разрешен размер от 10 млн. лева. През отчетния период беше договорена промяна в погасителния план на

главницата по кредита, която е съобразена с постъпленията на Дружеството по основната му дейност, като вече първите вноски по главницата с падежи през януари, април и юли са в размер на 0.77%, а плащането през октомври е в размер на 13.08% от главницата.

През м. юни 2018г. бяха погасени предсрочно следващите две погасителни вноски по главница в размер на 1 293 хил. лева.

През м. декември 2018 г. Дружеството погаси авансово част от кредита за финансиране на инвестиции, отпуснат от Сосиете Женерал Експресбанк АД на стойност 2 510 463 лева, в резултат на което салдото по главницата по този заем към 31.12.2018 г. е в размер на 5 393 237 лева.

### **I. Влияние върху резултатите от финансовия отчет на важните събития, настъпили през тримесечието (01.10.2018 г. - 31.12.2018 г. и с натрупване от 01.01.2018 г. – до 31.12.2018 г.)**

Дружеството отчита влиянието на гореописаните събития върху резултатите от финансовия отчет като положително.

Към края на текущото тримесечие „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД е постигнало поставените цели:

Дружеството отчита ръст на клиентите — лизингополучатели до Договори за лизинг, което от своя страна създава предпоставки за по-бърз темп на инвестиране на средствата му и положително развитие на неговата дейност;

През отчетния период бяха преодговорени и повечето от кредитите за оборотни средства като дружеството бележи сериозен ръст, както в броя на кредитите, така и в техния размер (близо 50% спрямо края на 2017 г.)

През отчетния период Дружеството утвърди позициите си в основните области, в които финансира закупуването на земеделски земи (общо 23 области). Териториалният обхват на дейността на Дружеството е представен в приложената по-долу карта:



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

### 1. Общи рискове

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

- **Политически риск**

Политическият риск се свързва с неблагоприятна промяна в действащото законодателство, промяна на политическия курс на страната, в която се извършва икономическата дейност и други. България е член на НАТО от 1 април 2004 г. и на ЕС от 1 януари 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 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 година 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. Заявките на всички правителства от въвеждането на Валутния борд до момента е, че България ще се присъедини към Евророната и ще въведе Еврото като валута при настоящия фиксиран курс.

- **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 Б от кредита с ЕБВР и съответната част от главницата дължима до края на 2018 г. по Договора със Сосиете Женерал Експресбанк АД), както и други над 2.51 млн. лева през декември 2018 г. от същия кредит. Съветът на Директорите, както и мениджмънт на Обслужващото Дружество 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.

- **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 въобще.

## 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.

- **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 СД 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 рамките на до 30 (тридесет) дни след прекратяване на договора за лизинг.

- **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 финансов лизинг и ще може чрез реализация на актива да получи вложената в него инвестиция, както и цялата или по-голямата част от планираната доходност.

- **Забава при инвестиране на капитала**

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 възнамерява да 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.

### **III. Разработени документи във връзка с дейността на Дружеството**

Към края на отчетния период са разработени и приети следните документи (включително и тези на „Агромениджмънт“ ООД, по повод на изпълнение на договора с „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД):

1. Политика за възнагражденията на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД;

2. „Правила за контрол и прекратяване на изпирането на пари и финансирането на тероризма в „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД“;
3. Правила за работа на Съвета на директорите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД;
4. „Вътрешни правила на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД за работа с Централния кредитен регистър на БНБ“;
5. Договор за финансов лизинг и Приложение А (погасителен план) към него, както и Приложение Б (договор за оборотни средства);
6. „Вътрешни правила на „Агромениджмънт“ ООД за дейността на регионалните представители“ и 14 бр. приложения към тях - конкретизират правата и задълженията на регионалните представители на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, които сключват договори за финансов лизинг и закупуват земеделски земи в изпълнение на вече сключени такива договори, както и при сключването на договори за кредит за оборотни средства;
7. Договори за посредничество с регионалните представители на „АГРОМЕНИДЖМЪНТ“ ООД;
8. „Правила за дейността на „Агромениджмънт“ ООД във връзка с изпълнението на задълженията по договор с „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД“;
9. „Правила за оценка и управление на риска в „Агромениджмънт“ ООД във връзка с изпълнение на договора с „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД“;
10. „Наредба относно дейността на „Агромениджмънт“ ООД във връзка с документооборота и управление на главния архив на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД“;
11. Политика за поверителност на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД;
12. Инструкция за мерките за защита на личните данни съгласно Регламент 2016/679 при обработване на лични данни от регионалните представители на „Елана Агрокредит“ АД;
13. Споразумение относно условията за обработване на лични данни между ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, „Агромениджмънт“ ООД и регионалните представители.

25.01.2019 г.  
гр. София

