

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК към тримесечен финансов отчет на
„ЕЛАНА Агрокредит“ АД за периода 01.10.2023 г. – 31.12.2023 г.

I. Обща информация

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД с ЕИК 175308436 (наричано за краткост „Дружеството“) е публично дружество и е вписано като финансова институция в регистъра по чл. 3а от Закона за кредитните институции (ЗКИ) към Българска народна банка (БНБ). Предметът на дейност на Дружеството е: „Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг.“

Седалището и адресът на управление на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е гр. София, п. к. 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, а адресът за кореспонденция: гр. София, п. к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12.

II. Важни събития, настъпили през тримесечието и от началото на финансовата година

1. Управление на Дружеството

1.1. Общо събрание на акционерите

През отчетния период не са провеждани Общи събрания на акционерите.

1.2. Съвет на директорите

Към края на отчетния период Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите в тръчленен в състав, както следва:

- Владимир Борисов Велев – председател на Съвета на директорите;
- адв. Петър Стоянов Божков – заместник-председател на Съвета на директорите;
- Гертана Венчова Костадинова – изпълнителен директор на Съвета на директорите.

1.3. Прокурист

Считано от 2016 г. Георги Стоянов Георгиев е прокурист на Дружеството.

2. Капитал

Капиталът на Дружеството към края на настоящия отчетен период възлиза на **36 629 925 лв.**, разпределен в същия брой акции с номинална стойност от 1 лв. В рамките на съществуването си Дружеството е осъществило три успешни увеличения на капитала чрез първично предлагане на акции на „Българската фондова борса“ АД (БФБ).

На 21.12.2023 г. Комисия за финансов надзор със свое Решение № 1099-Е потвърди проспекта за увеличение на капитала на Дружеството. Увеличението ще е в размер на до 18 314 962 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лв. и единична емисионна стойност от 1.10 лв. всяка една. Минималният размер за увеличение на капитала е 10 000 000 броя акции. Планира се увеличението на капитала на Дружеството да стартира след провеждане на редовното годишно

Общо събрание на акционерите за 2023 г., на което ще бъде гласуван дивидента на акционерите, респ. след като настоящите акционери придобият право да получат дивидента за 2023 г.

3. Акции

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

За периода 01.10.2023 г. – 31.12.2023 г. са изтъргувани общо **632 526 броя акции**.

От началната дата за търговия на акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД до края на настоящия отчетен период са изтъргувани общо **24 740 650 броя акции**.

Към края на отчетния период Дружеството не притежава обратно изкупени свои акции, в изпълнение на взетото решение за обратно изкупуване на акции от ИОСА, проведено на 30.09.2020 г. Дружеството продаде всичките притежавани от него акции (199 386 броя) на 17.10.2023 г. при цена от 1.01 лв.

4. Облигации

Със свое Решение № 1321-Е/20.10.2017 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспект 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. Дружеството регулярно и в срок извършваше плащанията по облигационната емисия, като през 10.2022 г. Дружеството успешно погаси задълженията си по нея.

На 15.09.2022 г. Съветът на директорите обяви сключването на облигационен заем чрез издаването на втора по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100005227, емитирани при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Емисията е с номинален размер 5 000 000 евро, състояща се от 5 000 броя облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка. Облигациите са обикновени, поименни, безналични (регистрирани в „Централен депозитар“ АД), лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени, като лихвеният процент е 6-месечен EURIBOR + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6-месечния EURIBOR е отрицателен. Срокът за издаване е 61 месеца, който започва да тече от 15.09.2022 г. Плащанията по главницата се извършват веднъж годишно на 5 равни вноски в размер на 1 000 000 евро (15.10.2023 г., 15.10.2024 г., 15.10.2025 г., 15.10.2026 г. и 15.10.2027 г.), а лихвените плащания са 6-месечни с изключение на първото купонно плащане, дължимо след изтичане на 1 месец от датата на сключване на емисията (15.10.2022 г., 15.04.2023 г., 15.10.2023 г., 15.04.2024 г., 15.10.2024 г., 15.04.2025 г., 15.10.2025 г., 15.04.2026 г., 15.10.2026 г., 15.04.2027 г., 15.10.2027 г.), като в случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, то плащанията ще се извършат на първия следващ работен ден. Със свое Решение № 974-Е от 13.12.2022 г. КФН потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар емисията, като Дружеството я регистрира за търговия на регулиран пазар на 16.12.2022 г. въз основа на решение на Съвета на директорите на БФБ. Облигациите са обезпечени с особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг за покупка на земеделски земи и по договори за кредит за оборотни средства, който е залог е вписан в Централния регистър на особените залози на 07.11.2022 г. под № 2022110701117. Размерът на главницата по заложените вземания следва във всеки един момент да

бъде не по-малък от 120 % от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем.

5. Инвестиционна дейност на Дружеството

Към края на отчетния период общата стойност на имотите, чиято покупка е финансирана от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, е в общ размер на **167 781 689.98 лв.**

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Дружеството е финансирало лизинговането на имоти на обща стойност от **23 667 301.69 лв.** по общо **86 сделки** за покупката на **1 593** имота с обща площ от **11 245.515 дка** в изпълнение на 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 от стартиране на дейността му.

Период	Месец	Брой сделки	Брой финанс. имоти	Обща площ на финанс. имоти (дка)	Обща стойност на финанс. имоти (лв.)	Средна цена лв./дка на финанс. имоти
2013 г.	Януари - Декември	64	344	2 296.112	1 520 516.81	662.21
2014 г.	Януари - Декември	511	2 155	15 500.233	11 277 786.03	727.59
2015 г.	Януари - Декември	653	2 910	20 616.400	14 534 843.58	705.01
2016 г.	Януари - Декември	671	3 157	22 009.564	19 893 936.09	903.88
2017 г.	Януари - Декември	492	2 112	14 046.480	12 987 944.66	924.64
2018 г.	Януари - Декември	371	1 715	14 470.294	13 841 725.96	956.56
2019 г.	Януари - Декември	320	1 602	11 570.028	12 410 205.63	1 072.62
2020 г.	Януари - Декември	214	1 100	10 532.421	10 463 414.37	993.45
2021 г.	Януари - Декември	133	721	5 196.983	6 618 616.19	1 273.55
1Q 2022 г.	Януари	5	10	54.394	68 731.00	1 263.58
	Февруари	15	83	905.781	1 726 282.60	1 905.85
	Март	16	49	467.615	836 296.04	1 788.43
2Q 2022 г.	Април	15	48	471.554	905 100.70	1 919.40
	Май	13	39	442.226	815 129.64	1 843.24
	Юни	9	22	156.344	323 741.55	2 070.70
3Q 2022 г.	Юли	10	19	261.270	432 346.05	1 654.79
	Август	15	37	296.537	635 746.20	2 143.90
	Септември	24	40	559.883	1 463 159.65	2 613.33

4Q 2022 г.	Октомври	11	43	688.286	1 148 685.31	1 668.91
	Ноември	27	121	1 075.658	2 316 568.36	2 153.63
	Декември	12	86	539.210	1 107 653.80	2 054.22
1Q 2023 г.	Януари	6	30	352.791	816 470.40	2 314.32
	Февруари	7	38	248.490	578 680.51	2 328.79
	Март	15	77	592.033	1 692 551.45	2 858.88
2Q 2023 г.	Април	10	19	139.995	369 378.41	2 638.51
	Май	11	24	141.704	329 605.00	2 326.01
	Юни	22	277	1 307.500	2 434 484.60	1 861.94
3Q 2023 г.	Юли	14	158	804.792	1 051 138.68	1 306.10
	Август	27	559	4 707.255	11 835 283.79	2 514.26
	Септември	40	1 052	6 041.364	9 678 365.23	1 602.02
4Q 2023 г.	Октомври	38	882	7 269.702	14 530 859.32	1 998.82
	Ноември	22	208	1 643.406	5 024 969.39	3 057.66
	Декември	26	503	2 332.407	4 111 472.98	1 762.76

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. 07.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади, което го прави единственото дружество на пазара, предлагащо подобен продукт. Същевременно се финансират и отделни проекти за изграждането на лозя и други трайни насаждения.

Таблицата по-долу представя закупените имоти към края на отчетния период (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	
2013 г.	Януари - Декември	97.86 %	0.00 %	2.14 %	4.15
2014 г.	Януари - Декември	95.39 %	1.39 %	3.22 %	4.89
2015 г.	Януари - Декември	87.32 %	7.41 %	5.27 %	5.42
2016 г.	Януари - Декември	92.88 %	3.22 %	3.90%	4.84
2017 г.	Януари - Декември	94.99 %	1.65 %	3.35 %	4.46
2018 г.	Януари – Декември	93.73 %	1.95 %	4.32 %	4.80

2019 г.	Януари – Декември	91.58 %	1.25 %	7.16 %	4.41
2020 г.	Януари – Декември	77.01 %	7.01 %	15.98 %	4.76
2021 г.	Януари – Декември	87.46 %	2.58 %	9.96 %	4.57
1Q 2022 г.	Януари	100.00 %	0.00 %	0.00 %	5.14
	Февруари	95.89 %	0.40 %	3.71 %	4.56
	Март	87.19 %	0.17 %	12.63 %	3.79
2Q 2022 г.	Април	98.37 %	0.00 %	1.63 %	3.96
	Май	93.30 %	4.45 %	2.24 %	3.72
	Юни	96.82 %	0.00 %	3.18 %	5.61
3Q 2022 г.	Юли	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.95
	Август	75.67 %	0.00 %	24.33 %	4.60
	Септември	89.95 %	0.00 %	10.05 %	4.03
4Q 2022 г.	Октомври	69.19 %	0.00 %	30.81 %	4.49
	Ноември	94.90 %	0.49 %	4.61 %	3.82
	Декември	89.55 %	0.00 %	10.45 %	4.03
1Q 2023 г.	Януари	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.19
	Февруари	97.54 %	0.00 %	2.46 %	5.61
	Март	75.91 %	0.00 %	24.09 %	3.52
2Q 2023 г.	Април	78.96 %	4.33 %	16.71 %	3.56
	Май	82.44 %	0.00 %	17.56 %	4.14
	Юни	79.20 %	2.42 %	18.38 %	4.99
3Q 2023 г.	Юли	92.56 %	0.00 %	7.44 %	5.51
	Август	98.31 %	0.86 %	0.84 %	4.18
	Септември	87.84 %	2.78 %	9.38 %	4.76
4Q 2023 г.	Октомври	95.97 %	1.19 %	2.85 %	4.01
	Ноември	95.59 %	0.22 %	4.20 %	4.13
	Декември	94.19 %	4.37 %	1.44 %	4.74

Повечето договори за лизинг са за срок от 10 г. при фиксиран лихвен процент (8.5 %, считано от началото на м. 03.2016 г.), а погасяването става чрез анюитетни вноски. След проведени разговори 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 отчетния период Дружеството сключи и договори за кредит за оборотни средства със своите клиенти за стопанската 2023/2024 г. Таблицата по-долу посочва броя и стойността на всички кредити за стопанската 2023/2024 г. в периода 1 октомври 2023 г. – 31 декември 2023 г.

Период	Кредити на клиенти за стопанската 2023/2024 г.	Обща стойност на отпуснатите кредити (лв.)
01.10.2023 г. – 31.12.2023 г.	172	16 136 902.75
*01.10.2022 г. – 30.09.2023 г.	1	7 030.45
Общо лихвоносни кредити	173	16 143 933.20

*Кредит, който предстои да бъде предоговорен или прекратен.

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 (ЗКИ). 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 ЗКИ под регистрационен номер BGR00299. На 26.06.2013 г. БНБ включи Дружеството и в информационната система на Централен кредитен регистър (ЦКР).

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 заинтересовани лица

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

7.1. Мениджърско дружество („Агромениджмънт“ ООД)

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

7.2. Одитор

На 30.05.2023 г. Общото събрание на акционерите избра „PCM БГ“ ООД, одиторско дружество № 173, за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г.

7.3. Одитен комитет

В Дружеството е създаден Одитен комитет. На проведеното на 19.05.2022 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, Одитният комитет в състав Виргиния Николаева Димитрова, Теодора Николаева Овчарова, Ива Симеонова Александрова беше

преизбран за нов 3-годишен мандат до провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите през 2025 г.

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 замен капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с ЕБВР, като първоначално са отпуснати 2 транша („А“ и „В“) всеки от тях на стойност от по 2 500 000 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 Договора за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР (Транш „С“) 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 г.
Лихвен процент	3М EURIBOR плюс 2.75 %.
Начин на погасяване на заема	30 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са, както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1.0 %; - На 15.10 – по 9.8 %.
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР и Анекс от 03.10.2016 г. към Договора за особен залог на вземания от 17.04.2014 г.

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 615 хил. евро. Балансовата стойност на задължението е в размер на 615 хил. евро.

На 31.05.2023 г. Дружеството сключи още един Договор за кредит с ЕБВР на до 10 000 000 евро (два нови транша („А“ и „Б“) по 5 000 000 евро всеки). Кредитът е за срок от 5 г. Лихвата по Транш „А“ е в размер на 3.25 % + 3М EURIBOR, а размерът на лихвата за Транш „Б“ ще бъде допълнително договорена между страните към датата на усвояването му. Договорът с ЕБВР е обезпечен със залог на вземания по лизингови договори, сключени от Дружеството. За сключването и на двата договора (за кредит и за залог на вземания), Съветът на директорите беше изрично овластен на проведеното на 30.05.2023 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите.

Общ размер на Транш А и Б	10 000 000 евро Разделен на траншове „А“ и „Б“, както следва:
А	5 000 000 евро
Б	5 000 000 евро
Срок	5 г.
Лихвен процент по Транш А	3М EURIBOR плюс 3.25 %

Лихвен процент по Транш Б	ще бъде договорен към датата на усвояването му
Начин на погасяване на заема	19 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема.
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 31.05.2023 г.

Към края на отчетния период Дружеството е изцяло усвоило Транш „А“ в размер на 5 000 000 евро. Сумата на непогасената главница към края на периода е 4 910 хил. евро. Балансовата стойност на задължението е в размер на 9 495 хил. лв.

7.5. „Банка ДСК“ АД

На 02.09.2019 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Договор за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ АД 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. – овърдрафт (до 03.2022 г. е 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	До 24 месеца от подписване на договора. Съгласно Анекс от 29.10.2021 г. срокът за усвояване на овърдрафта е удължен до 31.08.2022 г.
Срок за погасяване на кредита	1. Кредит за инвестиционни разходи – 8 г. от датата на договора (до м. 07.2027 г.); 2. Овърдрафт – до 30.09.2027 г.
Лихвен процент	1. Кредит за инвестиционни разходи – в размер на РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2.25 %; 2. Овърдрафт – в размер на РЛП + 1.80 % (до 29.10.2021 г. е с надбавка от 2.20 %) РЛП до края на м. 06.2022 г. е в размер на 0 %. От м. 07.2022 г. е равен на 1M EURIBOR, който е с променлива положителна стойност.
Начин на погасяване на кредита	1. Инвестиционен кредит – главницата се погасява на 4 вноски ежегодно, като през януари, април и юли са в размер на 1 %, а през октомври е в размер на 11.3 % от усвоения размер на заема, респ. 13.66 % в зависимост от периода на усвояване на кредита; 2. Овърдрафт – погасяването става на 5 равни годишни погасителни вноски, дължими всяка година през м. октомври, считано от 30.10.2022 г. и последна изравнителна вноски, дължима на 30.09.2027 г.
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 303 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 общо 8 997 хил. лева от кредита. Към 31.12.2023 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 5 140 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за инвестиционните разходи е 1 832 хил. лв. и 3 337 хил. лв. от овърдрафта.

7.6. „Обединена българска банка“ АД

На 02.10.2023 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД в размер на до 6 500 000 евро при следните условия:

Размер на кредита	До 6 500 000 евро
Срок за усвояване на кредита	До 14.10.2024 г.
Срок за погасяване на кредита	До 15.07.2030 г.
Лихвен процент	– До изтичане на гратисния период по главницата (14.10.2024 г.) се заплаща фиксиран лихвен процент в размер на 6.5 %; – След изтичане на гратисния период по главницата и до издължаване на кредитното задължение се заплаща плаващ лихвен процент в размер на 3M EURIBOR + 3.25 %, но не по-малко от 3.25 %. Съгласно Анекс от 09.10.2023 г. страните изменят лихвеният процент след изтичане на гратисния период по главницата до издължаването на кредитното задължение в размер на 3M EURIBOR + 3.00 %, но не по-малко от 3.00 %. На 02.10.2023 г. е сключен и Договор за лихвен суап, с който се гарантира, че лихвеният процент по кредита и след изтичане на гратисния период няма да надвишава прага от 6.5 %.
Начин на погасяване	24 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема
Начин на плащане на лихва	тримесечно на 15-то число на месеца
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на банката по кредита (главница, лихви, такси, комисиони и др.) е учреден първи по ред особен залог въз основа на сключен Договор за учредяване на особен залог върху вземания от трети лица и вземания по сметки от 02.10.2023 г. върху индивидуализирани и редовни вземания, чиято общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 125 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към края на отчетния период Дружеството е усвоило сумата от 5 000 хил. евро, като стойността на салдото по непогасената главница към същата дата е в размер на 5 000 хил. евро. Към 31.12.2023 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 9 708 хил. лв.

III. Влияние върху резултатите от финансовия отчет на важните събития, настъпили през отчетния период.

Дружеството отчита влиянието на гореописаните събития върху резултатите от финансовия отчет като положително. Към края на текущия период „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е постигнало предварително поставените цели:

- Въпреки икономическата обстановка, породена от пандемията и започналата военна инвазия в Украйна, и свързаната с това несигурност за основните клиенти на Дружеството (земеделски производители) същото съумя да запази позициите си на пазара;
- 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.



IV. 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 01.04.2004 г. и на ЕС от 01.01.2007 г., което е гаранция за външнополитическата стабилност на страната. Законодателната политика е насочена към хармонизиране на българското законодателство с това на Европейския съюз („ЕС“). 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 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 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. 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 (вече „Банка ДСК“ АД), 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 преценяват при заемно финансиране за дейността на Дружеството какъв вид кредит би бил 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 да вземат под внимание също, 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.

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, политическа нестабилност, терористични актове и войни в региона. Форсмажорни обстоятелства, които биха оказали негативно влияние върху бизнеса въобще.

Такова обстоятелство е например създалата се епидемична обстановка, свързана с разпространението на Corona Virus Disease (COVID-19) на територията на страната, което оказва 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.

Друг такъв риск е започналият военен конфликт от Русия на територията на Украйна. В отговор на нахлуването на Русия в Украйна през месец февруари 2022 г. много държави наложили различни санкции и експортен контрол, включително допълнителни ограничения по отношение на руския държавен дълг; разширено ембарго върху търговията, вноса и износа; санкции срещу множество лица и компании, включително големи руски финансови институции; ограничения на капиталовия пазар (секторни санкции) за ново финансиране за посочени руски компании; забрани за нови инвестиции в определени услуги. Определени санкции бяха наложени и на Беларус. Този военен конфликт е събитие, което оказва мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът вече предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това са налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми, свързани със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени вече на Русия. Влиянието на този рисков фактор е свързано и с регистрирането на значителни бежански потоци не само към непосредствено съседните страни на Украйна, но и към България и останалата част от Европа. Не трябва и да се подценява рискът във военните действия да се стигне и до използване на ядрено оръжие, което да доведе до хуманитарна и екологична катастрофа.

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и висока несигурност за скорошното ѝ прекратяване оценката на икономически последици за световната икономика става по-мрачна. Шоковете, отприщени от войната, удрят икономиката на страните от ЕС както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика.

Макар че Дружеството няма директни експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си, горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността му, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и

същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

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 договори за финансов лизинг вследствие на неизпълнение 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 след прекратяване на договора за лизинг. 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 от платежоспособността на клиентите на Дружеството**

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 и привлечените заемни средства**

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 мениджмънтът 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.

24.01.2024 г.
гр. София

Прокурист: _____

Георги Георгиев

