

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

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

към тримесечен финансов отчет на ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ АД

01.01.2015 – 31.03.2015 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.“

### II. Важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до 31.03.2015 г.

#### 1. Управление на дружеството

##### 1.1. Общи събрания на акционерите

През настоящото тримесечие, на 23.02.2015 г. е проведено Общо събрание на акционерите, на което са взети следните решения:

1. *Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад за дейността на дружеството през 2014 г.*

2. Общото събрание на акционерите се запознава за информация с отчета на директора за връзки с инвеститорите.
3. Общото събрание на акционерите приема Доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на Дружеството за 2014 година.
4. Общото събрание на акционерите приема Годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г.
5. Общото събрание на акционерите приема решение печалбата за 2014 г. в размер на 339 706,61 лв. (триста тридесет и девет хиляди седемстотин и шест лева и 61 стотинки) да бъде разпределена по следния начин:
  - 10 % (десет процента) или 33 970,66 лв.(тридесет и три хиляди деветстотин и седемдесет лева и 66 стотинки) за попълване Фонд „Резервен“ на Дружеството;
  - остатъкът от 305 735,95 лв. (триста и пет хиляди седемстотин и тридесет и пет лева и 95 стотинки), както и неразпределената печалба на Дружеството от 2011 г., 2012 г. и 2013 г. в размер на 13 182,06 лв. (тринадесет хиляди сто осемдесет и два лева и 6 стотинки) в общ размер на 318 918,01 лв. (триста и осемнадесет хиляди деветстотин и осемнадесет лева и 1 стотинки) да бъде разпределен като дивидент, като определя брутен дивидент в размер на 0.0623 лева на една акция от капитала на Дружеството.
6. Общото събрание на акционерите избира специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.
7. Общото събрание на акционерите приема решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2014 г.
8. Общото събрание на акционерите определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2015/2016 г. до провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите на дружеството през 2016 г. в размер на три минимални работни заплати.
9. Общото събрание на акционерите определя гаранция за управление на членовете на Съвета на директорите в размер на три брутни месечни възнаграждения.
10. Общото събрание на акционерите оправомощава Председателя на Съвета на директорите Владислав Русев да сключи от името на Дружеството договор с Изпълнителния директор на Дружеството Гергана Костадинова и оправомощава Гергана Костадинова да сключи договори за управление с останалите членове на Съвета на директорите“.
11. Общото събрание на акционерите приема Доклада на одитния комитет за дейността му през 2014 г.
12. Общото събрание на акционерите приема решение за следващите 2 (две) години функциите на одитен комитет на Дружеството да бъдат изпълнявани от Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите избира Петър Стоянов Божков за Председател на одитния комитет.“
13. Общото събрание на акционерите приема следните изменения в Устава на Дружеството:
  - чл. 4 се променя, както следва: „Чл.4 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.“;

- §2 от заключителните разпоредби се изменя, както следва: „Този Устав е приет с решение на общото събрание на акционерите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, проведено в гр. София на 19.10.2012 г. и е изменен и допълнен с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 12.02.2013 год., с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 22.03.2013 год. с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 30.04.2013 год., с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2014 год. и с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 23.02.2015 г.“.

## 1.2. Заседания на Съвета на директорите

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

- Владислав Русев Русев – Председател на СД;
- адв. Петър Стоянов Божков – зам. Председател на СД;
- Гургана Венчова Костадинова – член на СД и изпълнителен директор;

На свое заседание от 06.01.2015 г. Съветът на директорите взе решение за одобряване и приемане на Годишния финансов отчет и Годишния доклад за дейността на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД за 2014 г.

На 14.01.2015 г. Съветът на директорите взе решение за свикване на Общо събрание на акционерите на 23.02.2015 г. (т. 1.1 от настоящия доклад).

На 20.01.2015 г. Съветът на директорите взе решение за намаляване на емисионната стойност на предлаганите акции от планираното увеличение на капитала на Дружеството от 1.05 лв. до 1.02 лв., като на проведено на следващия ден заседание одобри изготвеното от инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД допълнение към одобрения с решение 797-Е от 18.09.2014 г. на КФН проспекта за публично предлагане на акции.

На свое заседание от 23.02.2015 г. Съветът на директорите определи реда и условията за разпределяне на гласувания от ОСА годишен дивидент.

На 09.03.2015 г. Съветът на директорите одобри текст на Съобщение по чл. 92а от ЗППЦК за начало на публичното предлагане на акции от увеличението на капитала.

След края на отчетния период и преди датата на публикуване на настоящия отчет, на 14.04.2015 г. Съветът на директорите взе решение за подписване на Анекс към Договор за кредит за оборотни средства със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД от 18.12.2014 г. (подробна информация в т.6.4. от настоящия доклад).

След края на отчетния период и преди датата на публикуване на настоящия отчет, на 27.04.2015 г. Съветът на директорите на основание чл. 84, ал. 1 от ЗППЦК и Проспекта за публично предлагане на

акции, взе решение за еднократно удължаване срока на подписката за публичното предлагане с 10 (десет) работни дни. Крайният срок на втория етап на подписката (и на подписката като цяло) е изтичането на 25 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата, а именно 18.05.2015 г.

## 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), както следва:

- Вид на акциите – обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, с право на един глас всяка, и с право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност;
- Брой акции: 15 000 000 броя;
- Номинална стойност на акция: 1 (един) лев;
- Обща номинална стойност: 15 000 000 лева;
- Емисионна стойност на една акция: 1 (един) лев
- В случай, че не бъдат записани всички предложени акции, но са записани и платени изцяло поне 2 000 000 нови акции, на основание чл. 192а, ал. 2 ТЗ капиталът ще бъде увеличен със стойността на записаните и платени акции.

За инвестиционен посредник е избрано „ЕЛАНА Трейдинг“ АД и Съветът на директорите е упълномощен да сключи договор с него. В съответствие с взетото решение е изготвен Проспект, който е внесен за разглеждане и одобрение в Комисия за финансов надзор. С решение № 506–Е от 04.07.2013 г. КФН одобрява представения проспект.

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.

Към 31.03.2015 г. капиталът на Дружеството е в размер на 5 115 435 лв.

С решение на Съвета на директорите от 20.06.2014 г. е прието 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.

Със свое решение от 18.09.2014 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на „Елана Агрокредит“ АД. На 20.01.2015 г. Съветът на директорите взе решение за намаляване на емисионната стойност на предлаганите акции от планираното увеличение от 1.05 лв.

до 1.02 лв., като на проведеното на следващия ден заседание одобри изготвеното от инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД допълнение към одобрения с решение 797-Е от 18.09.2014 г. на КФН проспект за публично предлагане на акции.

На 05.02.2015 г. с решение 75-Е КФН одобри Допълнението към Проспекта за публично предлагане на акции. На 13.03.2015 г. в Търговския регистър, както и на сайта на Дружеството и инвестиционния му посредник беше публикувано Съобщение по чл. 92а от ЗППЦК за начало на публичното предлагане. На 14.03.2015 г. Съобщението беше публикувано и в два централни ежедневника – в-к „24 часа“ и в-к „Труд“.

Търговията с права и записването на акции от увеличението стартира на 23.03.2015 г. След решението на Съвета на директорите по т.1.2. от настоящия доклад за удължаване срока на подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала, то протича при следния график:

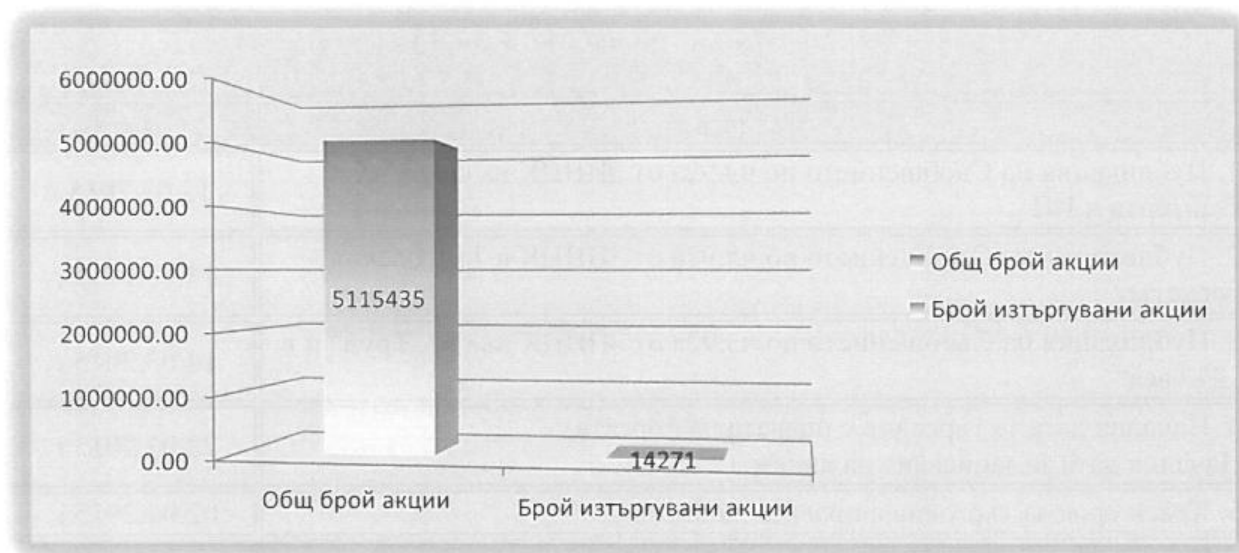
График за провеждане на публичното предлагане по увеличението на капитала на ЕЛАНА Агрокредит	
Стъпка	Дата
1. Публикация на Съобщението по чл.92а от ЗППЦК на сайта на Емитента и ИП	13.03.2015 г.
2. Публикация на Съобщението по чл.92а от ЗППЦК в Търговския регистър	13.03.2015 г.
3. Публикация на Съобщението по чл.92а от ЗППЦК във в. „Труд“ и в. „24 часа“	14.03.2015 г.
4. Начална дата за търговия с правата на борсата Начална дата за записване на акции	23.03.2015 г.
5. Краен срок за търговия с правата на борсата	02.04.2015 г.
6. Краен срок за прехвърляне на правата Краен срок за записване на акции от настоящи акционери и от лица, придобили права от свободната търговия	07.04.2015 г.
7. Дата на явен аукцион за неупражнените права	16.04.2015 г.
8. Краен срок за записване на акции на придобилите права от явния аукцион <i>(удължен с решение на Съвета на директорите на ЕЛАНА Агрокредит АД от 27.04.2015 г.)</i>	18.05.2015 г.
9. Краен срок за заплащане на записаните акции <i>(удължен с решение на Съвета на директорите на ЕЛАНА Агрокредит АД от 27.04.2015 г.)</i>	18.05.2015 г.
10. Уведомяване на КФН и БФБ за резултата от предлагането – очаквана най-ранна дата	19.05.2015 г.
11. Регистрация на увеличението в Търговския регистър – очаквана най-ранна дата	25.05.2015 г.
12. Регистрация в ЦД – очаквана най-ранна дата	01.06.2015 г.

13. Регистрация в КФН – очаквана най-ранна дата	09.06.2015 г.
14. Регистрация в БФБ – очаквана най-ранна дата	23.06.2015 г.

### 3. Акции

От 22 ноември 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 01.01.2015 – 31.03.2015 г. са изтъргувани **14 271 броя акции**, представляващи **0.28 %** от капитала на Дружеството, както е посочено в графиката по-долу:



### 4. Инвестиционна дейност на Дружеството

До края на отчетния период общият размер на инвестираните средства за финансиране покупката на земи от земеделски производители достига **15 929 737.51 лв.** (петнадесет милиона деветстотин двадесет и девет хиляди седемстотин тридесет и седем лева).

Само през първото тримесечие на 2015 г. Дружеството е инвестирало **3 131 434,67 лв.** (три милиона сто тридесет и една хиляди четиристотин тридесет и четири лева ) по общо **124** сделки за покупката на **554** имота с обща площ **4 138,565** 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	13.47	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	406.61	328 103.77	806.92
1Q	Януари	11	33	258.216	176 774.44	684.60
2014 г.	Февруари	18	68	616.893	518 617.84	840.69
	Март	45	292	2338.878	2 049 212.55	876.15
2Q	Април	35	206	1218.014	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	Юли	25	163	1023.194	521 325.37	509.51
	Август	28	124	838.63	717 599.41	855.68
	Септември	44	168	1329.621	975 895.11	733.96
4Q	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	Януари	36	186	1203.094	818 719.53	680.51
2015	Февруари	58	261	1828.408	1 441 231.85	788.24
	Март	30	107	1107.063	871 483.29	787.20
Общо:		699	3053	21934.91	15 929 737.52	726.23

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

Таблицата по-долу представя закупените към края на първо тримесечие имоти на база на двата основни параметъра за качество на земята – НТП (начин на трайно ползване) и категория.

Период	Месец	НТП		Средна категория
		Нива	Друг	
2Q 2013 г.	Май	100.00%	0.00%	3.48
	Юни	98.61%	1.39%	3.95
3Q 2013 г.	Юли	97.36%	2.64%	3.57
	Август	97.77%	2.23%	3.14

	Септември	93.17%	6.83%	4.05
4Q 2013 г.	Октомври	99.12%	0.88%	4.09
	Ноември	98.29%	1.71%	4.45
	Декември	92.40%	7.60%	4.05
1Q 2014 г.	Януари	100.00%	0.00%	4.62
	Февруари	97.31%	2.69%	4.29
	Март	96.92%	3.08%	4.16
2Q 2014 г.	Април	95.91%	4.09%	4.80
	Май	92.00%	8.00%	4.38
	Юни	90.30%	9.70%	4.84
3Q 2014 г.	Юли	88.34%	11.66%	6.09
	Август	90.02%	9.98%	4.76
	Септември	96.19%	3.81%	6.27
4Q 2014 г.	Октомври	96.74%	3.26%	5.40
	Ноември	91.05%	8.95%	4.49
	Декември	92.93%	7.07%	4.70
1Q 2015 г.	Януари 2015	97.52 %	2.48 %	5.17
	Февруари 2015	98.34 %	1.66 %	4.66
	Март 2015	90.72 %	9.28 %	4.52
Общо:		95.26 %	4.74 %	4.87

Повечето договори са за срок от 10 години при фиксиран лихвен процент (10%) и погасяването е 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.

Всички вноски по лизингови договори с дата на плащане **15.09.2013 г.** на обща стойност **26 144,85 лв.** (двадесет и шест хиляди сто четиридесет и четири лева) са изцяло изплатени в изискуемия срок.

Към края на отчетния период Дружеството е събрало ефективно 95,47 % от лизинговите вноски с падеж 15.09.2014 г., като са платени общо **867 649.05** (осемстотин шестдесет и седем хиляди шестстотин четиридесет и девет лева).

След изтичане на едномесечния срок за извършване на плащанията, договорите с просрочени вземания са прекратени. Всички имоти от прекратените договори са продадени, като „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД се е удовлетворило изцяло за дължимите вноски от продажната цена на имотите.

## 5. 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. Същото е вписано под номер BGR 00299 със Заповед № РД22-2677/03.12.2012 г. на Подуправителя на БНБ ръководещ управление „Банков надзор“.

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, вписан в Регистъра на администраторите на лични данни и на водените от тях регистри“ към Комисията за защита на личните данни с идентификационен № 387816

## **6. Отношения на Дружеството с други заинтересувани лица**

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

### **6.1. 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 резулта (доходността) при осъществяване дейността на дружеството. За да не се променя общият размер на възнаграждението (промяната да е неутрална за страните), първоначално фиксираното възнаграждение се намалява наполовина, като намалението се компенсира от въведената променлива компонента.
- Подробно описание на предложения модел е направен по-долу:

1. възнаграждение на база на реално инвестирани средства (независимо от произхода им – капитал, заем или др.). Възнаграждението е дължимо за тримесечие, както следва:

а) при инвестирани средства до 10 млн. лева – 0.25% от инвестираните средства. Според действащия до датата на промяната договор тримесечното възнаграждение беше в размер на 0.5% от инвестираните средства;

б) при инвестирани средства между 10 и 20 млн. лева – 25 000 лева + 0.1875% от горницата на инвестираните средства над 10 млн. Според действащия до датата на промяната договор тримесечното възнаграждение беше в размер на 50 000 лв. + 0.375% от инвестираните средства;

в) при инвестирани средства над 20 млн. лева – 43 750 лева + 0.125% от горницата от инвестираните средства над 20 млн. Според действащия до датата на промяната договор тримесечното възнаграждение беше в размер на 87 500 лв. + 0.25% от инвестираните средства.

2. годишно възнаграждение обвързано с постигнатата годишна доходност (success fee). То е дължимо при условие, че реализираната от „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД печалба преди данъци през съответната финансова година е над 5 % (пет процента) в съотношение с основния капитал.

Размерът на годишното възнаграждение е 20% (двадесет процента) от постигнатата печалба преди данъци на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД от частта ѝ над 5% (пет процента) за съответната година.

При постигнатата доходност от „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД под 5%, възнаграждение по тази точка не се дължи.

## 6.2. Одитор

Одитор на Дружеството е специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтън“ ООД, регистрирано под № 032. Същото е преизбрано единодушно за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г. на редовното годишно общо събрание на акционерите от 30.06.2014 г.

## 6.3. 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 заеман 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 плюс 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. Към края на отчетния период първият транш е изцяло усвоен. Вторият ще бъде усвоен след приключване на увеличението на капитала.
<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: - На 15.01., 15.04. и 15.07 – по 1 % (един процент);

	- На 15.10. – по 9.8 % (девет процента и осем десети);
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД сключва с ЕБВР Договор за особен залог на вземания на 17.04.2014 г.

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

С оглед осигуряване на дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2015 г. и до приключване на планираното увеличение на капитала, на 18.12.2014 г. беше сключен Договор за кредит за оборотни средства със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД със следните основни параметри:

Размер на кредита	3 000 000 лв. (три милиона лева);
Срок за усвояване на кредита	- до 31.03.2014 г.
Срок за погасяване на кредита	- до 30.06.2015 г. - опция за удължаване до 31.10.2017 г. в случай, че кредитът не бъде погасен до 30.06.2015 г. с набраните средства от планираното през първото тримесечие на 2015 г. увеличение на капитала на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД
Лихвен процент	- до 30.06.2015 г. в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 3,10% (три цяло и десет на сто) на година; - при активиране на опцията за удължаване: от 01.07.2015 г. до крайния срок на кредита – лихва в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 4% (четири на сто) на година.
Начин на погасяване на кредита	- с набраните средства от планираното увеличение на капитала на Дружеството през първото тримесечие на 2015 г. - при активиране на опция за удължаване – на годишни вноски с минимален размер от 1 000 000 лв. (един милион лева), дължими съответно на 15.10.2015 г., 15.10.2016 г. и 31.10.2017 г. - срокове за плащане на дължимите лихви - месечно, на последния работен ден от месеца до окончателното погасяване на заема.
Обезпечение	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което на 18.12.2014 г. е сключен Договор за особен залог на вземания;

След края на отчетния период и преди датата на публикуване на настоящия доклад, на 14.04.2015 г. е подписан Анекс 1 към Договора за заем. С подписването на Анекса се променя размерът на кредита (от 3 000 000 лв. на 5 000 000 лв.) и се удължава срокът за неговото погасяване, както следва:

Размер на кредита	5 000 000 лв. (пет милиона лева);
Срок за погасяване на кредита	- до 02.07.2015 г. - опция за удължаване до 31.10.2019 г. в случай, че кредитът не бъде

	погасен до 02.07.2015 г. с набраните средства от увеличението на капитала на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД
Лихвен процент	<ul style="list-style-type: none"> <li>- до 02.07.2015 г. в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 3,10% (три цяло и десет на сто) на година;</li> <li>- при активиране на опцията за удължаване: от 03.07.2015 г. до крайния срок на кредита – лихва в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 4% (четири на сто) на година.</li> </ul>
Начин на погасяване на кредита	<ul style="list-style-type: none"> <li>- с набраните средства от планираното увеличение на капитала на Дружеството през първото тримесечие на 2015 г.</li> <li>- при активиране на опция за удължаване – на годишни вноски с минимален размер от 1 000 000 лв. (един милион лева), дължими съответно на 15.10.2015 г., 15.10.2016 г., 15.10.2017 г., 15.10.2018 г. и 31.10.2019 г.</li> <li>- срокове за плащане на дължимите лихви - месечно, на последния работен ден от месеца до окончателното погасяване на заема.</li> </ul>
Обезпечение	Анекс №1 от 14.04.2015 г. към Договор от 18.12.2014 г. за особен залог на вземания по договори за финансов лизинг на земеделска земя

### III. Влияние върху резултатите от финансовия отчет на важните събития, настъпили през тримесечието (01.01.2015 - 31.03.2015 г.)

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

- Към края на текущото тримесечие Дружеството е инвестирало напълно набрания капитал, усвоената сума от първия транш по договора за заем с ЕБВР и новия земен ресурс по Договора за кредит за оборотни средства със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД. Дружеството подписа и Анекс към Договора за нови 2 млн. лв, с които да осъществява своята основна дейност – финансиране на земеделски производители по договори за финансов лизинг на земеделска земя. Заемът ще бъде върнат след успешното приключване на увеличението на капитала, като по този начин част от капитала на практика е вече инвестиран и носи доходност на акционерите още преди увеличението.
- През отчетния период Дружеството е утвърдило позициите си в основните области, в които финансира закупуването на земеделски земи (общо 22 области); Дружеството отчита ръст на клиентите – лизингополучатели до Договори за лизинг, което от своя страна създава предпоставки за по-бърз темп на инвестиране на средствата на Дружеството и положително развитие на неговата дейност.

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 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 Еврозоната 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.

- **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 закони 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.

## 7. 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 през 2014 г. 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 в близо 2/3 от областите на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената гъвкава организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и сключване на договори за лизинг, Дружеството е свело до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

## **V. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление**

Във връзка с регистрацията на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД като публично дружество, на заседание на Съвета на директорите от 18 декември 2013 г. бе приета Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

През текущия период дейността на управителните и контролните органи на Дружеството е била в съответствие с приетата Програма.

Дружеството е разкрило в срок всички обстоятелства, свързани с дейността му и представляващи вътрешна информация и всяка друга информация от значение за акционерите и други заинтересувани лица.

И през настоящото тримесечие Дружеството поддържа и актуализира редовно интернет страницата си [agrocredit.elana.net](http://agrocredit.elana.net). На вниманието на акционерите е представен Корпоративен календар за предстоящите корпоративни мероприятия, който се актуализира, в случай на настъпили промени.

Освен това, Дружеството представя ежемесечно информация за дейността си под формата на Бюлетин на инвеститора, който се изготвя на български и на английски език.

## VI. 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;
6. „Вътрешни правила на „Агромениджмънт“ ООД за дейността на регионалните представители“ и 10 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;
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“.

28.04.2015 г.

Гр. София

Г. Костадинова  
Изп. директор



