

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

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

към тримесечен финансов отчет на ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ АД

01.10.2014 – 31.12.2014 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 31.12.2014 г.**

1. **Управление на дружеството**

1.1. **Общи събрания на акционерите**

През настоящото тримесечие не са били провеждани Общи събрания на акционерите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД.

След изтичане на отчетния период и преди датата на отчета, на 14.01.2015 г. Съветът на директорите взе решение за свикване на Общо събрание на акционерите на 23.02.2015 г. със следния дневен ред:

1. Приемане на Годишния доклад за дейността на дружеството през 2014 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад за дейността на дружеството през 2014 г.“.
2. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите се запознава за информация с отчета на директора за връзки с инвеститорите“.
3. Доклад на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на Дружеството за 2014 година. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема Доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на Дружеството за 2014 година“.
4. Приемане на Годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема Годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г.“.
5. Приемане на решение за финансовия резултат на Дружеството за 2014 г. и неразпределената печалба за 2011 г., 2012 и 2013 г. Проект за решение: „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. Избор на регистриран одитор за извършване на заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2015 г. Проект за решение: „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. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2014 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2014 г.“.
8. Определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, дължимо за 2015/2016 г. до провеждане на годишното Общо събрание на акционерите на дружеството през 2016 г. Проект за решение: „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. Определяне на размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите определя гаранция за управление на членовете на Съвета на директорите в размер на три брутни месечни възнаграждения“;
10. Приемане на решение за оправомощаване на лица, които да сключат от името на Дружеството договори с членовете на Съвета на директорите. Проект за решение: „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. Приемане на Доклада на одитния комитет за дейността му през 2014 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема Доклада на одитния комитет за дейността му през 2014 г.“
12. Избор на одитен комитет и на председател на одитния комитет на Дружеството. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема решение за следващите 2 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. Приемане на изменения на Устава на Дружеството. Проект за решение: „1. 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;
- Гергана Венчова Костадинова – член на СД и изпълнителен директор;

На свое заседание от 20.06.2014 г. Съветът на Директорите взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството при условията на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването по чл. 35, ал. 5 от Устава на Дружеството, според което капиталът на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД да бъде увеличен от 5 115 435 (пет милиона сто и петнадесет хиляди

четиристотин тридесет и пет) лв. 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, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.05 лева. Увеличението на капитала ще се извърши в условията на публично предлагане на новоиздадените акции, след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект. Капиталът на дружеството ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и платени най-малко 5 000 000 (пет милиона) акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.05 лв. всяка, в който случай капиталът ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

На 25.06.2014 г. Съветът на директорите прие Проспект за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, съгласно решението от 20.06.2014 г.

На 18.12.2014 г. Съветът на директорите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД взе решение за сключване на Договор за заем за оборотни средства със „Сосиете Женерал Ескпресбанк“ АД. (повече информация за заема – т.б.4.)

След изтичане на отчетния период и преди датата на тримесечния отчет за четвърто тримесечие на 2014 г., на 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. с дневен ред и проекти за решения, подробно посочени в т. 1.1 от настоящия доклад.

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 30.09.2014 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 му 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 (Вж. т. 1.2. от настоящия Доклад)

Със свое решение от 18.09.2014 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на „Елана Агрокредит“ АД. Ръководството на Дружеството планира да стартира увеличението на капитала на база на одобрения проспект в началото на 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 01.10.2014 – 31.12.2014 г. са изтъргувани **25 365 броя акции**, представляващи **0.50 %** от капитала на Дружеството, както е посочено в графиката по-долу:



В резултат на това, общият брой акции на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, изтъргувани от началото на годината възлиза на **1 104 734 броя**, като същите представляват **21.60 %** от дружествения капитал.

4. Инвестиционна дейност на Дружеството

До края на отчетния период общият размер на инвестираните средства за финансиране покупката на земи от земеделски производители достига **12 877 974 лв.** (дванадесет милиона осемстотин седемдесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и четири лева).

Само през четвъртото тримесечие на 2014 г. Дружеството е инвестирало **4 842 980 лв.** (четири милиона осемстотин четиридесет и две хиляди деветстотин и осемдесет лева) по общо **227** сделки за покупката на **894** имота с обща площ **6 563,332** 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 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 | 1218.014 | 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 2014 г. | Юли | 25 | 163 | 1023.194 | 521 325.37 | 509.51 |
| 4Q 2014 г. | Август | 28 | 124 | 838.63 | 717 599.41 | 855.68 |
| | Септември | 44 | 168 | 1329.621 | 975 896.11 | 733.97 |
| 4Q 2014 г. | Октомври | 75 | 312 | 2126.035 | 1 364 865.98 | 641.98 |

| | | | | | | |
|----------------|----------|------------|-------------|------------------|--------------------|---------------|
| 2014 г. | Ноември | 52 | 263 | 1884.506 | 1 617 641.39 | 858.39 |
| | Декември | 100 | 319 | 2552.791 | 1 860 472.73 | 728.80 |
| Общо: | | 571 | 2499 | 17796.345 | 12877974.40 | 723.63 |

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 |
| Общо: | | 95.00 % | 5.00 % | 4.90 |

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 резултат (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 инвестирани средства. Според действащия до датата на промяната договор тримесечното възнаграждение беше в размер на 0.5% от инвестирани средства;

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

в) при инвестирани средства над 20 млн. лева – 43 750 лева + 0.125% от горницата от инвестирани средства над 20 млн. Според действащия до датата на промяната договор тримесечното възнаграждение беше в размер на 87 500 лв. + 0.25% от инвестирани 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 заемен капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с „ЕВРОПЕЙСКАТА БАНКА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ“ (ЕБВР) със следните параметри:

| | |
|------------------------------|---|
| Размер на заема | до 5 000 000 евро (пет милиона евро); |
| Срок | 8 (осем) години |
| Лихвен процент | Тримесечен EURIBOR плус 5 % (пет процента) към датата на плащане, като ЕБВР има право да фиксира лихвения процент, ако тримесечният EURIBOR надвиши 0,75 % |
| Начин на погасяване на заема | 30 (тридесет) вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: <ul style="list-style-type: none"> - 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; |
|-------------|---|

III. Влияние върху резултатите от финансовия отчет на важните събития, настъпили през тримесечието (01.10.2014 - 31.12.2014 г.)

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

- През текущото тримесечие Дружеството е инвестирало напълно набрания капитал и усвоената сума от първия транш по договора за заем с ЕБВР. Освен това Дружеството е привлякло нов земен ресурс чрез Договора за кредит за оборотни средства със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, който да осигури дейността му през първото тримесечие на 2015 г. Това от своя страна създава предпоставки за реализиране на висока доходност от страна на акционерите на Дружеството.
- През отчетния период Дружеството е разширило значително своята дейност – финансира закупуването на земеделски земи в 19 от общо планираните 20 области; значително е нараснал броя на клиентите – лизингополучатели до Договори за лизинг и на сключените сделки, 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. Системата на фиксиран курс пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса щатски долар/лев. В този смисъл валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

- **Кредитен риск**

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

друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

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

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

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

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

- **Други общи рискове**

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

- **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 agroccredit.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“

16.01.2015 г.

Гр. София


Г. Костадинова
/Изп. директор/

