

# **„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД**

## **ELANA AGROCREDIT AD**

### **Регистрационен документ**

#### **ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА**

**ВИД НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА: ОБИКНОВЕНИ, ЛИХВОНОСНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО  
ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, НЕОБЕЗПЕЧЕНИ**

**БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА: 5 260 /ПЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ШЕЙСЕТ/ БРОЯ С НОМИНАЛНА  
СТОЙНОСТ НА ЕДНА ОБЛИГАЦИЯ ОТ 1 000 ЕВРО**

**ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА BG2100014179**

НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД, НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ. РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ ЗАЕДНО С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И РЕЗЮМЕТО КЪМ ТЯХ ПРЕДСТАВЛЯВАТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА. ПРОСПЕКТЪТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЪОБРАЗНО КОНКРЕТНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ЕМИТЕНТА И ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, Е НЕОБХОДИМА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ТОЧНА ОЦЕНКА НА ИКОНОМИЧЕСКОТО И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ПЕРСПЕКТИВИТЕ ЗА РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА.

**ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, СА ПРЕДСТАВЕНИ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, Т.4 РИСКОВИ ФАКТОРИ.**

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР /КФН/ Е ПОТВЪРДИЛА НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА С РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_ ОТ \_\_\_\_\_ Г., НО НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.**

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ПРОКУРИСТЪТ НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. ИП „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ” АД, В КАЧЕСТВОТО СИ НА УПЪЛНОМОЩЕН ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОТГОВАРЯ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. СЪСТАВИТЕЛЯТ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД ОТГОВАРЯ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ПРЕДХОДНИТЕ ИЗРЕЧЕНИЯ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД. РЕГИСТРИРАНИЯТ ОДИТОР ОТГОВАРЯ ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ОТ НЕГО ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.

**ДАТА: 11.10.2017 г.**

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на дългови ценни книжа на “Елана Агрокредит” АД се състои от три части: Регистрационен документ, съдържащ информация за емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта), Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които ще бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар (Част II на Проспекта) и Резюме (Част III на Проспекта). Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на проспекта като цяло от инвеститора.

Инвеститорите, проявили интерес към документа за регистрация на ценните книжа могат да се запознаят с оригинала на документа, както и да получат безплатно копие и допълнителна информация по него от:

- Емитент

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД  
гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5,  
Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12  
Тел.: (02) 81 000 92  
Лице за контакт: Георги Георгиев  
Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа.

- Инвестиционния посредник

ИП „Елана Трейдинг“ АД  
гр. София  
ул. „Лъчезар Станчев“ №5  
Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12  
Телефон: (02) 810 00 10,  
Факс: (02) 958 15 23  
Лице за контакт: Димитър Георгиев  
Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса - София” АД /БФБ/, след допускане на ценните книжа на Дружеството до търговия на регулиран пазар.

Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на корпоративните облигации и доходът от тях могат да се понижат, както и да се повишат.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	6
1.1.	Име на лицата отговорни за изготвяне на регистрационния документ за допускане до търговия на предлаганите корпоративни облигации.....	6
1.2.	Декларации от лицата, отговарящи за документа за регистрация .....	7
2.	ЗАКОНОВИ ОДИТОРИ .....	7
2.1.	Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация .....	7
2.2.	В случай че одиторите са напуснали, са отстранени или не са били преизбрани, се разкрива информация за тези факти.....	7
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	7
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	17
5.1	История и развитие на емитента .....	17
5.2.	Инвестиции .....	23
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	24
6.1	Основни дейности .....	24
6.2.	Конкурентоспособност на „Елана Агрокредит“ АД.....	25
6.3.	Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	27
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	28
7.1.	Описание на групата и положение на емитента в рамките на групата .....	28
7.2.....	Ако емитентът зависи от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде ясно посочено, заедно с обяснение за тази зависимост.....	28
8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	28
8.1...	Запис, дали е имало значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети. ....	28
8.2.	Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на емитента най-малко за текущата финансова година. ....	28
9.	ПРОГНОЗНИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ .....	28
10.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	29
10.1.	Информация за членовете на СД на емитента .....	29
10.2.	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи ....	33
11.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....	34
11.1.	Информация за одитния комитет на емитента .....	34
11.2.	Режими на корпоративно управление.....	35
12.	АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ.....	35
12.1.	Обявление дали емитентът е пряко или косвено собственост или е под контрола на друг .....	35
	Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.....	36

12.2. Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента .....	36
13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....	36
13.1. Историческа финансова информация .....	36
13.2. Финансови отчети .....	39
13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация .....	39
13.4. Дата към която е взета последната финансова информация .....	39
13.5. Правни и арбитражни производства .....	39
13.6. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента .....	40
14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	40
14.1. Акционерен капитал .....	40
14.2. Учредителен договор и устав .....	41
15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....	41
16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС .....	41
17. ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРОСПЕКТА .....	42
18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА. ПО КОИТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ .....	42

## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

**„Емитентът”, „Дружеството”** - „Елана Агрокредит” АД, София, ЕИК 175308436

**„КФН”** - Комисия за финансов надзор

**„БФБ”** - Българска фондова борса АД

**„ЗППЦК”** - Закона за публично предлагане на ценни книжа

**„МСП”** - Малки и средни предприятия

**„ЦД” АД** - Централен Депозитар АД

**„БНБ”** - Българска народна банка

**„МСФО”** - Международни стандарти за финансови отчети

**„Проспект”** – проспект за допускане до търговия на дългови ценни книжа /облигации/

**„БВП”** – Брутен Вътрешен Продукт

**„ЕС”** – Европейски Съюз

**„ЕС-27”** – Двадесет и седемте членки на Европейския Съюз

**„МСП”** – Малки и средни предприятия

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1. ИМЕ НА ЛИЦАТА ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ

Дружеството е с едностепенна система на управление. Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите.

Членове на Съвета на директорите (СД) на „Елана Агрокредит“ АД са:

- Владимир Велев – Председател на СД;
- Гергана Костадинова – член на СД и Изпълнителен директор;
- Петър Божков – Зам. Председател на СД;

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект, СД на „Елана Агрокредит“ АД е упълномощил Георги Стоянов Георгиев за прокурист на Дружеството на 20.5.2016г.

**Упълномощен инвестиционен посредник:** „Елана Трейдинг“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4. Представяван от Председателя на СД Радослава Масларска и Изпълнителния директор Момчил Тиков.

**Съставител** на годишните финансови отчети на дружеството за периода 2015-2016г. е Гергана Костадинова. За междинните финансови отчети към 30.06.2016г. и 30.06.2017г. съставителят е Елена Павлова. За Емитента не съществува задължение за изготвяне на консолидирани финансови отчети. Данни за **одитора** на дружеството са приложени в т. 2.1. от настоящия регистрационен документ.

Изготвянето на Регистрационния документ, както и на останалите части на проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, е изпълнено от Емитента, като служител изготвил икономическата и правна информация в Регистрационния документ е Георги Георгиев, прокурист. Същият с подписа си на последната страница на този документ декларира, че при изготвянето му е положил всички разумни грижи да се увери, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

**Като представляващи** ИП „Елана Трейдинг“ АД Радослава Масларска и Момчил Тиков с подписите си на последните страници на Регистрационния документ декларират, че проспектът съответства на изискванията на закона и, че до колкото им е известно, цялата информация, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

С подписите си на последната страница на този документ членовете на Съвета на директорите на „Елана Агрокредит“ АД декларират, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Изпълнителният директор на „Елана Агрокредит“ АД с подписа си на последната страница декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

Съставителите на годишните и междинни финансови отчети отговарят солидарно с членовете на съвета на Директорите на „Елана Агрокредит“ АД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „Елана Агрокредит“ АД, а одиторското дружество Грант Торнтон ООД, с рег. номер № 032 - за вредите, причинени от включената в Регистрационния документ историческа финансова информация в резултат на неправилно изразено одиторско мнение върху одитираните от него финансови отчети на емитента.

## **1.2. ДЕКЛАРАЦИИ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ**

Декларации от регистрирания одитор и от съставителя на финансовите отчети са приложени като неразделна част към Проспекта.

## **2. ЗАКОНОВИ ОДИТОРИ**

### **2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Одитор на Дружеството към настоящия момент е „Грант Торнтон“ ООД, одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. ЧЕРНИ ВРЪХ № 26. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 32).

„Грант Торнтон“ ООД, чрез регистрирания одитор Владислав Михайлов (член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, рег. № 748), е одитирало годишния финансов отчет на Емитента за 2016 г.

„Грант Торнтон“ ООД, чрез регистрирания одитор Мариана Михайлова (член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, рег. № 0203), е одитирало годишния финансов отчет на Емитента за 2015 г.

### **2.2. В СЛУЧАЙ ЧЕ ОДИТОРИТЕ СА НАПУСНАЛИ, СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ ПРЕИЗБРАНИ, СЕ РАЗКРИВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕЗИ ФАКТИ**

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани.

## **3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на одитираните индивидуални годишни финансови отчети към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. неодитираните междинни такива към 30.06.2016 г. и 30.06.2017 г.

Финансова информация от индивидуалните годишни и междинни финансови отчети за периода 01.01.2015 – 30.06.2017 г.

Показатели (в хил. лева)	2015	2016	30.6.2016	30.6.2017
Приходи от основна дейност	1 793	3 287	1 256	1 848
Разходи за основна дейност	1 398	2 241	1 115	1 591
Финансови приходи/разходи (нетно)	(251)	(424)	(151)	(424)
Нетна печалба/загуба от дейността	1 034	1 636	868	1 051
Нетна печалба/загуба от дейността на акция в лв.	0.055	0.087	0.046	0.056
Сума на активите	24 546	39 575	33 307	44 009
Сума на текущите активи	7 137	12 432	12 809	13 648
Сума на нетекущите активи	17 409	27 143	20 498	30 361
Собствен капитал	20 182	20 889	20 122	20 469
Акционерен капитал	18 902	18 902	18 902	18 902
Сума на текущите пасиви	1 058	4 478	3 527	3 431
Сума на нетекущите пасиви	3 306	14 208	9 658	20 109
Сума на пасивите	4 364	18 686	13 185	23 540
Дивидент	314	917	0	0
Дивидент на акция в лв.	0.02	0.05	0	0

#### 4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, както и цялата информация в проспекта, преди да вземат решение да придобият облигации на Дружеството.

Използваните в проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

Рисковете, на които могат да бъдат изложени инвестиращите в ценни книжа могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на



дружеството, промените в капитала на емитента и възможността риска да бъде елиминиран или не. Могат да се разделят в две групи: систематични и несистематични рискове.

#### **4.1 СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

Двадесет и пет години след края на плановата икономика в България се провежда политика на икономически реформи и стабилизация, целящи налагането и функционирането на принципите на свободната пазарна икономика. В следствие на това, бизнес субектите в България имат ограничена история на функциониране в свободни пазарни условия. В тази връзка българските компании, в сравнение с компаниите от западните страни се характеризират с липса на опит в условия на пазарна икономика и ограничени капиталови ресурси, с които да развиват дейността си. България също така има ограничена инфраструктура за поддържането на пазарна система.

В България, като в повечето страни в преход, е налице търговски дефицит и дефицит по текущата сметка. Страната ни е вносител на суров петрол. В тази връзка, увеличения в цените на петрола намаляват конкурентоспособността на българската икономика и в допълнение зависимостта ѝ от вноса на петрол допълнително излага икономиката на валутен риск от неблагоприятни промени на курса на щатския долар спрямо лева. Капиталовите приходи от приватизацията се очаква плавно да намаляват със завършването на приватизационната програма.

##### **4.1.1. ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ**

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на БВП и на БВП на глава от населението през периода 2011-2013г., което отговаря и на програмата за развитие на правителството.

След въвеждането на системата на валутен борд през 1997 г., България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие. Средният ръст на БВП за периода 1998 - 2004 г. е 4.4%. През 2007 г. бе наблюдавано повишение в ръста на БВП на годишна база - от 6.1% на 6.2%, като най-висок ръст е регистриран през последното тримесечие на годината - в размер на 6.9%.

Разразилата се световна икономическа криза даде негативно отражение на горната тенденция. Ръстът на БВП отбеляза значително забавяне през периода 2008 – 2014г., на което повлия и политическата криза, както и проблемите с местната банкова система. Ръстът на БВП за 2016г. е в размер на 3.4% спрямо 2015г.

#### 4.1.2. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01.01.2007г. и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

#### 4.1.3. КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. 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. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Към датата на настоящия документ кредитният рейтинг на Р. България е както следва:

- Standard & Poors – Дългосрочен BB+, краткосрочен B, положителна перспектива както в чуждестранна, така и в местна валута;
- Moody's - Дългосрочен Baa2 със стабилна перспектива за чуждестранна и местна валута;
- Fitch Ratings - дългосрочен BBB- с положителна перспектива в чуждестранна и в местна валута.

#### 4.1.4. ВАЛУТЕН РИСК

Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

#### 4.1.5. ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

#### 4.1.6. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз през 2007 г. също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Според данните на Eurostat, инфлацията за 2016г. в България е била -1.3% (дефлация), сравнена с инфлацията в EU-28 от 0.3%.

#### 4.1.7. РИСК ОТ 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 облигации 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 Емитента. 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.

#### **4.1.8. РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА**

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви облигации, както и по-конкретно облигациите на "Елана Агрокредит" АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

#### **4.1.9. Риск от безработица**

Съществува риск безработицата в България, пазарът на който оперира Емитентът, да нарасне, което ще засегне доходите на клиентите на Емитента и би довело до по-висок брой необслужвани лизингови договори, което да влоши финансовите резултати и маржове на Емитента. Емитентът е разработил вътрешна система за управление на риска, която да минимизира този риск.

#### **4.1.10. Риск, свързан с влиянието на финансовата криза**

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза. Драматичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха на финансовата и пазарна среда, в която оперира Емитента.

На икономическо ниво това се отрази като понижение на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

### **4.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самата фирма и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: отраслов риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

#### **4.2.1. ОТРАСЛОВ РИСК**

Бизнес рискът или още наречен отраслов риск, е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. Бизнес рискът се определя от особеностите на отрасловите суровини,

материали, конкуренцията, наличието и цената на специалистите, технологиите и рентабилността на сектора.

Секторът, в който осъществява дейност Дружеството е силно обвързан с лихвените равнища по различните видове финансиране предлагано на крайни клиенти. От своя страна те са в пряка зависимост от международните лихвени проценти, определяни от централните банки и международните финансов пазари. Като резултат „Елана Агрокредит“ АД е изложен на риска от неблагоприятно изменение на равнището на лихвените проценти, а и от финансовото състояние на своите клиенти. Емитентът следи внимателно и постоянно икономическата обстановка не само в България, но и в света и се ръководи от основните тенденции в бизнес сферата на финансовия лизинг.

#### 4.2.2. СПЕЦИФИЧЕН ФИРМЕН РИСК

Търсенето на услугите на „Елана Агрокредит“ АД се характеризира с относителна постоянност и умерен сезонен характер. Сравнително ниския обем на продажбите определят и не особено големия брой сделки. Дейността се извършва както със собствени средства, набрани при учредяването на дружеството и записани като капитал, така и от привлечени средства под формата на дълг.

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 2013, 2014 и 2015 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 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.

#### 4.2.3. ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционните рискове са свързани с управлението на дружеството и могат да се изразят в следното:

- взимане на грешни решения за текущото управление на портфейла от вземания и ликвидността на дружеството от мениджърския състав;
- възможни технически грешки при управлението на отделните продукти;
- невъзможността на мениджърския състав да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящи кадри за това;
- напускане на ключови служители и невъзможност за назначаване на нови;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията;

Лицата, които биха инвестирали в ценните книжа на дружеството следва да очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на емитента. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа може да доведе до намаляване на постъпленията на емитента и влошаване на резултатите от дейността му.

За оптимизиране и управление на риска се използват различни механизми, които включват следните основни направления:

- разумна политика по финансиране;
- оптимизиране структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството;
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството и т.н.

Оперативният риск е свързан със загуби или непредвидени разходи, свързани с измами, съдебни дела или проблеми в текущия контрол. „Елана Агрокредит“ АД, считайки човешкия ресурс за един от основните фактори за успеха на компанията се стреми да поддържа и непрекъснато да подобрява квалификацията на своите служители, намалявайки оперативния риск и увеличавайки конкурентоспособността си.

#### 4.2.4. КРЕДИТЕН РИСК



Това е потенциалната невъзможност на дадено дружество да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства. Кредитен риск по облигации е свързан с ненавременното, частично или пълно изпълнение на задълженията на емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационния заем.

Към момента Дружеството няма просрочени задължения и обслужва редовно задълженията си по привлечения дълг. „Елана Агрокредит“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, емитентът създава в достатъчна степен необходимите условия и гаранции за редовното обслужване на облигационния заем.

#### 4.2.5. ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени нива върху цената на финансов ресурс, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти и в частност на емитента. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища управляващите дружеството могат да предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение, като използва методи за хеджиране на лихвения риск.

За ограничаване на този риск „Елана Агрокредит“ АД следи активно и управлява лихвените нива по привлечените средства.

#### 4.2.6. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. „Елана Агрокредит“ АД управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства.

„Елана Агрокредит“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, емитентът се гарантира редовното обслужване на облигационния заем.

#### 4.2.7. ВАЛУТЕН РИСК

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при волатилен курс между двете валути, който създава предпоставка за генериране на загуби.

Валутният риск за „Елана Агрокредит“ АД е сведен до минимум, което е в резултат от два фактора: първо, на поддържането на фиксиран курс на лева към еврото и второ, кредитният



ресурс, който използва „Елана Агрокредит“ АД за финансиране на дейността си е във валута евро, фиксирана към валутата, в която се осъществяват продажбите на Емитента.

#### 4.2.8. РИСК ОТ ЗАТРУДНЕНИЕ ИЛИ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСИРАНЕ

Значителна част от дейността на Дружеството се финансира със заемни средства. Рядко се използват инструменти за финансиране с кратък матуритет, което дава възможност за внимателно подбиране на подходящия инструмент. Евентуалното повишение на лихвените нива може да намали значително рентабилността на Дружеството и дори да застраши финансовата му стабилност.

Въпреки наличието на достатъчна ликвидност в банковата система, Емитента не може да гарантира, че във всеки един момент ще може да получи исканите средства за рефинансиране в случай на необходимост на досегашните задължения при същите или по-благоприятни условия. Въпреки рекордно ниските лихвени равнища на глобалния и вътрешния пазар към момента, Емитентът не може да гарантира, че тази тенденция ще се запази достатъчно дълго. Възможно е в резултат на външни или вътрешни сътресения финансовите институции да бъдат принудени да повишат лихвените си равнища, което би се отразило неблагоприятно на Дружеството.

#### 4.2.9. РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ОСРЕБРЯВАНЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЯТА ПО ОТПУСНАТИТЕ ЗАЕМИ И ПРЕДОСТАВЕНИТЕ НА ЛИЗИНГ АКТИВИ

В случай на невъзможност избрани клиенти на Емитента да посрещнат своите задължения, има вероятност Емитентът да изпадне в необходимост да пристъпи към осребряване на заложеното обезпечение. Има също така вероятност в момента, в който такава необходимост настъпи, да не съществува достатъчно ликвиден пазар за реализация на обезпечението, което да доведе до забавяне на получаване на дължимото или до евентуална реализация на по-ниска цена поради недостатъчно търсене. За намаляване на този риск Емитентът диверсифицира своите отношения с клиенти, като не сключва договори за значителни по големина спрямо неговия портфейл стойности. По този начин настъпването на събитие по тази точка ще повлияе в малка степен върху цялостната дейност на Емитента.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 5.1 ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

#### 5.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Наименованието на Дружеството е „Елана Агрокредит“ АД. Дружеството е учредено като акционерно дружество в края на 2007г. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София, район "Средец", ул. "Кузман Шапкарев" № 4.

5.1.2. МЯСТОТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175308436 и като финансова институция в регистъра на Българска народна банка под номер: BGR00299.

5.1.3. ДАТАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА СЛУЧАЯ, КОГАТО Е ЗА НЕОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД

“Елана Агрокредит” АД е създадено с решение № 1/07.06.2007г. на Софийски градски съд, като фирмено отделение вписва Дружеството в регистъра за търговски дружества под № 120278, том 1654, стр.131, по фирмено дело 8790/2007г.

Дружеството не е учредено със срок или друго прекратително условие.

5.1.4 СЕДАЛИЩЕ И ЮРИДИЧЕСКАТА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА СЕДАЛИЩЕТО (ИЛИ ОСНОВНО МЯСТО НА ДЕЙНОСТ, АКО Е РАЗЛИЧНО ОТ СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ АКТ)

<b>Държава на регистрация</b>	България
<b>Законодателство</b>	Българско
<b>Юридическа форма</b>	Акционерно дружество
<b>Седалище</b>	гр. София
<b>Адрес на управление</b>	гр. София, ул. Кузман Шапкарев No 4
<b>Адрес на място за дейност и кореспонденция:</b>	гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5 Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет. 12
<b>Телефон</b>	+359 (02)/ 81 000 92
<b>Факс</b>	+359 (02)/ 958 15 23
<b>Електронен адрес (e-mail)</b>	agrocredit@elana.net

Предметът на дейност, съгласно чл. 4 от Устава на Дружеството, е: Предоставяне на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг.

Промени в предмета на дейност:

- При учредяването си Емитентът е оперирал под следния предмет на дейност на Емитента: 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. На 29.10.2012г. Емитентът променя своя предмет на дейност на: Предоставяне на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими

средства и на собствен риск, финансов лизинг, както и всяка друга подобна дейност, незабранена със закон. На 05.03.2015г. Емитентът променя своя предмет на дейност на описания по-горе предмет на дейност, съгласно чл. 4 от Устава му.

5.1.5. НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА, КОИТО В ЗНАЧИТЕЛНА СТЕПЕН ИМАТ ОТНОШЕНИЕ КЪМ ОЦЕНКАТА НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.

От учредяването на дружеството до датата на този документ “Елана Агрокредит” АД:

- не е преобразувано и е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не са придобивани дъщерни дружества;
- не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на дружеството;
- не са отправяни търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Към 30.06.2017 г. съгласно данни от счетоводния баланс на дружеството размерът на текущите активи е 13 648 хил. лв. /в това число 5 921 хил. лв. вземания по финансов лизинг и 5 667 хил. лв. вземания по кредити/, достатъчен за покриването на текущите му задължения /до 1 г./ в размер 3 431 хил. лв. Стойността на показателя за обща ликвидност дава основание да бъде направена оценка на платежоспособността на дружеството, а именно че същото е в състояние да изплаща текущите си задължения без затруднение.

Краткотрайни активи

Коефициент на общата ликвидност =  $\frac{\text{Краткотрайни активи}}{\text{Краткосрочни задължения}}$   $\approx 3.98$

**Към датата на настоящия документ Емитентът се финансира от следните финансови институции:**

**1. 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

<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.
<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);
<b>Обезпечения</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД сключва с ЕБВР Договор за особен залог на вземания на 17.04.2014 г.

Дружеството успя да договори намаление на лихвата по полученото финансиране на 3,75%. Новият лихвен процент се прилага, считано от 15.07.2015 г.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша (А и Б) от Договора за заем с ЕБВР.

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

<b>Общ размер на Транш С</b>	5,000,000 (пет милиона евро); Разделен на траншове С1 и С2, както следва:
<b>С1</b>	2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
<b>С2</b>	2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
<b>Срок</b>	8 (осем) години
<b>Лихвен процент</b>	Тримесечен EURIBOR плюс 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента)
<b>Начин на погасяване на заема</b>	30 (тридесет) тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1,0 % ; - На 15.10 - по 9.8%.

<b>Обезпечения</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР и Анекс към Договор за особен залог на вземания от 17.04.2014 г.
--------------------	--

Към края на настоящото тримесечие, Дружеството е усвоило и инвестирало напълно целия транс Транш С1, т.е. 2.5 милиона евро.

## 2. Сосиете Женерал Експресбанк“ АД

- На 18.04.2016 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Договор за револвиращ кредит със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, със следните основни параметри:

<b>Размер на кредита</b>	2 000 000 лв. (два милиона лева);
<b>Срок за ползване на кредита</b>	- до 29.04.2017 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	- до 30.04.2017 г.
<b>Лихвен процент</b>	- в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 2,5% (две цяло и пет десети процентни пункта) на година;
<b>Начин на погасяване на кредита</b>	- тримесечно, на 30-то число на последния месец от съответното тримесечие
<b>Обезпечение</b>	Залог на вземания по съществуващи и бъдещи договори за финансов лизинг на земеделска земя и свързаните с тях договори за кредити на оборотни средства, залог на настоящи и бъдещи вземания за положителното салдо по банкова сметка, открита от Залогодателя при Банката, за което на 18.04.2016г. е сключен Договор за особен залог на вземания;

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

<b>Размер на кредита</b>	10 000 000 лв. (десет милиона лева);
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	- до 31.12.2017 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	- срок за връщане на главница (погасителен план) - за усвоената сума от кредита до 31.08.2016 г. – равни погасителни вноски, платими на тримесечие в месеците Януари, Април, Юли и Октомври, за съответната година, като

	<p>последната погасителна вноска се дължи не по-късно от 30.04.2024 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- срок за връщане на главница (погасителен план) - за усвоената сума от кредита до 31.08.2017 г. – равни погасителни вноски, платими на тримесечие в месеците Януари, Април, Юли и Октомври, за съответната година, като последната погасителна вноска се дължи не по-късно от 30.04.2024 г.</li> </ul>
<b>Лихвен процент</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- номинална лихва в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 2,75% (две цяло и седемдесет и пет стотни процентни пункта) на година;</li> </ul>
<b>Начин на погасяване на кредита</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- тримесечно, на 30-то число на последния месец от съответното тримесечие</li> </ul>
<b>Обезпечение</b>	<p>Залог на вземания по съществуващи и бъдещи договори за финансов лизинг на земеделска земя и свързаните с тях договори за кредити на оборотни средства, залог на настоящи и бъдещи вземания за положителното салдо по банкова сметка, открита от Залогодателя при Банката, за което на 18.04.2016г. е сключен Договор за особен залог на вземания;</p>

Във всеки един момент размерът на усвоените главници по посочените кредити не може да надвишава 10 000 000 (десет милиона) лева. През текущото тримесечие заемите са усвоени и инвестирани в пълния разрешен размер от 10 000 000 лева, като Договора за револвиращ кредит беше изплатен в срок, респ. в момента активен е само Договора за финансиране на инвестиции.

#### **Данни за първа по ред облигационна емисия, издадена на 15.07.2017 г.:**

- Номинална стойност на облигационния заем – 5 260 000 евро
- Емисионна стойност на облигационния заем 5 260 000 евро
- Брой емитирани корпоративни облигации- 5 260 бр.
- ISIN код на емисията BG2100014179
  - Вид на корпоративните облигации - обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени.
  - Номинална и емисионна стойност на една облигация - 1 000 евро

Няма извършени лихвени и/или главнични плащания по облигационната емисия към датата на този документ

Таблица за предстоящите лихвени плащания на първата по ред облигационна емисия:

Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (EUR)	Главнични погашения (EUR)	Непогасена главница (EUR)
15.7.2017	15.10.2017	92	365	3.20%	42 425.86		5 260 000
	15.4.2018	182	365	3.20%	83 929.42		5 260 000
	15.10.2018	183	365	3.20%	84 390.58	1 052 000	4 208 000
	15.4.2019	182	365	3.20%	67 143.54		4 208 000
	15.10.2019	183	365	3.20%	67 512.46	1 052 000	3 156 000
	15.4.2020	183	366	3.20%	50 496.00		3 156 000
	15.10.2020	183	366	3.20%	50 496.00	1 052 000	2 104 000
	15.4.2021	182	365	3.20%	33 571.77		2 104 000
	15.10.2021	183	365	3.20%	33 756.23	1 052 000	1 052 000
	15.4.2022	182	365	3.20%	16 785.88		1 052 000
	15.10.2022	183	365	3.20%	16 878.12	1 052 000	0
<b>ОБЩО</b>					<b>530 508</b>	<b>5 260 000</b>	

В допълнение към горните задължения, към 30.06.2017г. Емитента има задължение за изплащане на дивидент в размер на 1 473 хил. лв., който е изплатен през месец август 2017 г.

## 5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, НАПРАВЕНИ ОТ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИТЕ ПУБЛИКУВАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Емитентът не е извършвал инвестиции в дейността си от датата на последните публикувани отчети, което се обуславя от самата му дейност и произтичащата от това липса на необходимост от инвестиции.

5.2.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ.

Няма бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите управителни органи са поели ангажименти.

5.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ОЧАКВАНИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКА 5.2.2.

Поради липса на поети ангажименти по т. 5.2.2. по-горе, не са необходими средства за изпълнението на такива.

## **6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **6.1 Основни дейности**

#### **6.1.1 ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА**

За 2011-2012г. Емитентът е оперирал под наименованието „Елана Прайвит Екуити“ АД 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.

Наименованието на дружеството се променя на 29.10.2012г. на “Елана Агрокредит” АД, с което акционерите и управителите на Емитента вземат решение за промяна и на бизнес посоката чрез опит за запълване на една пазарна ниша.

Към датата на този документ, Дружеството е основен участник на пазара на финансов лизинг за земеделски земи, като междувременно е получило лиценз от БНБ за осъществяване на дейността си, разработило е всички необходими правила за дейността и общи условия по договорите, които сключва, събрана е и необходимата база данни относно потенциалните лизингополучатели и е утвърден образец на договор за финансов лизинг на земеделски земи. Работи активно с регионални представители, доколкото покупките на земеделски земи се извършват по местонахождението на имотите.

#### **6.1.2 Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или дейности**

От септември 2015 т. Дружеството разшири своята дейност, като предложи на своите клиенти по договори за финансов лизинг и кредити за оборотни средства в рамките на една стопанска година (от 1 октомври до 30 септември). Размерът на отпусканите оборотни кредити на лизингополучателите на Дружеството е съобразен с индивидуално определени кредитни лимити. Кредити се отпускат само на лизингополучатели по договори за лизинг, като обезпечение за кредитите са самите земи по договорите за лизинг, а при определяне на индивидуалния кредитен лимит се отчита текущата пазарна стойност на портфейла от земи на съответния клиент, както и размера на погасените от него главници по лизинговите вноски. Във всеки един момент Дружеството запазва минимум 20% от текущата стойност на портфейла от земи на клиента като гаранция при евентуален последващ спад на цените на земеделските земи.

Освен тази услуга, няма други нови продукти и дейности, които Дружеството да е предложило или има намерение да предложи.

### **6.2. Главни пазари**

Главният пазар, на който оперира дружеството е пазарът на финансов лизинг като Дружеството е специализирано в лизинга на земеделска земя. Дружеството финансира придобиването предимно на имоти с начин на трайно ползване „Нива“, „Посевна площ“ или „Полска култура“ за целите на земеделците, както и пасища, мери и ливади за целите на животновъдите. Компанията заема под 1% от целия пазар на финансов лизинг в България към края на юни 2016 г., според статистическите данни на Българската народна банка. Последният има общо



вземания за 3.4 млрд. лв. към края на юни 2016 г. и е доминиран от финансов лизинг на машини, индустриално и електронно оборудване, товарни, леко товарни и леки автомобили.

От септември 2015 г. „Елана Агрокредит“ започна отпускането и на кредити за оборотни средства на своите лизингополучатели. Договорите за оборотен кредит са обвързани със стойността на земеделските земи, предмет на договорите за лизинг на съответния клиент на Дружеството. В тази връзка тази дейност на Дружеството е тясно свързана с основната му дейност по финансов лизинг, но и частично конкурира пазарът на специализирано кредитиране както и пазарът на корпоративно и индивидуално банкиране. И в двата случая дейността на Дружеството в частта с оборотни кредити заема под 1% от всеки от пазарите на специализирано кредитиране и корпоративното и индивидуално банкиране, според статистическите данни на Българската народна банка към края на юни 2016 г.

### **6.3. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД**

#### **ПОТЕНЦИАЛНИ КОНКУРЕНТИ В БЪДЕЩЕ**

- Големите спекуланти на пазара на земя /т.нар. фондове/ - те притежават основния актив земята и през последните години са нетни продавачи на пазара. Това, което е характерно за тях е, че те търсят „бързи сделки“ /в рамките на няколко месеца от подписването на предварителен договор до финализиране на сделката/ под натиск на акционери или поради необходимост да погасяват кредити към банки или падеж на облигации. Доста от тези фондове са ограничени и от краен срок на съществуване и по тази причина все още не е практика да извършват продажби на техни земи по лизингови схеми.
- Лизингови дружества - успех на Емитента неминуемо ще доведе до засилен интерес към развиване на подобен бизнес не само от страна на съществуващи, а и от новорегистрирани лизингови дружества. При всички случаи е необходимо да се установят трайни отношения с най-надеждните земеделски производители, преди да са навлезли и други участници на този пазар. Опитът на мениджърите натрупан в процеса на закупуване на земи показва, че в резултат на добрата организация, бързината и коректността при сделките, е възможно да се поддържа добър пазарен дял дори и ако другите пазарни участници предлагат по-добри условия.

#### **КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА:**

- Познаване в детайли на пазара на земеделската земя - мениджърският екип на практика слага основите и налага правилата и моделите на работа на активния българския пазар на земеделски земи в периода 2005-2009г.
- Изградена дистрибуционна мрежа - обучени, с дългогодишен опит и отлична репутация регионални представители за 20 области, където основно се развива земеделие в страната. Възможности и за доразвиване на мрежата с още над 30 регионални представителя в случай на разрастване на дейността. Мениджърите на „Елана Агрокредит“ АД до голяма степен съвпадат с мениджърите на „Елана Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, в последствие превърнал се в най-големия инвеститор в

земеделска земя в България. Мрежата от представители, изградена за придобиването на земята, е била изградена и поддържана от групата Елана. Същите представители са били ангажирани с намирането и изповядването на сделките за закупуването на земята, от където са придобили сериозен опит в този род сделки. Мрежата от представители и към датата на този документ съществува и се използва за развитие на дейността на „Елана Агрокредит“ АД.

- Осигурен пряк достъп до целевата група от земеделски производители на база на:
  - Изградени дългогодишни лични контакти на мениджърите;
  - Контакти на местно ниво на регионалните представители, които в момента основно закупуват земи за земеделските производители по места;
  - Активни контакти с местните ОС „Земеделие“ и ОД „Земеделие“, където е основната база данни за земеделските производители, земята, която обработва всеки от тях и постиганите резултати през годините, които ще са отправна точка относно надеждността на съответния лизингопулчател.
- Налични детайлни информационни ресурси - Дружеството разполага с бази данни за пазарни цени и качества на земеделска земя по землища, бази данни с арендатори по землища, ГИС и др.
- Утвърден през годините бизнес модел - в периода на закупуването и управлението на близо 300,000 дка са разработени основните взаимовръзки, които се прилагат и при финансовия бизнес. Всичко това гарантира бърза реакция, която е важно конкурентно предимство, тъй като пазарът на земя е изключително динамичен.
- Минимални административни разходи – Поради бизнес модела, Емитентът има ниски административни разходи за разлика от търговските банки, които значително оскъпват отпусканите от тях кредити, като натоварват клиентите си с множество административни и държавни такси.
- Възможност за водене на позитивна маркетингова кампания – кампанията би се изразявала в стимулиране на средния земеделски бизнес, подпомагане на комасацията на земеделските земи, а чрез осигуряване придобиването на земята се улесняват и другите необходими за отрасъла земеделие инвестиции – изграждане на напоителни канали, бази и силози, които не биха били извършвани, ако не е уреден въпроса със собствеността на земите.
- Възможност за привличане на евтин ресурс - Във връзка със стимулиране развитието на средния и дребен бизнес се създават предпоставки за привличане на евтин ресурс от Европейската Банка за Възстановяване и Развитие, където приоритетно се кредитират дребни и средни земеделски производители в контекста на устойчиво осигуряване на хранителни продукти.

---

**6.3. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ**

До колкото в текста на точка 6.2. по-горе са включени изявления на Емитента във връзка със състоянието на пазара, на който оперира, посочените конкуренти, както и конкурентните предимства и недостатъци, същите се базират на собствени проучвания и наблюдение на пазарите, свързани с основните услуги, предлагани от Дружеството.

## **7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **7.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА**

По смисъла на Закона за счетоводството, " група предприятия" се състои от предприятието майка и всички негови дъщерни дружества.

„Елана Агрокредит“ АД не принадлежи към група предприятия.

### **7.2. АКО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА, ТОВА ТРЯБВА ДА БЪДЕ ЯСНО ПОСОЧЕНО, ЗАЕДНО С ОБЯСНЕНИЕ ЗА ТАЗИ ЗАВИСИМОСТ**

Тъй като „Елана Агрокредит“ АД не принадлежи към икономическа група, т. 7.2. е неприложима.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **8.1. ЗАПИС, ДАЛИ Е ИМАЛО ЗНАЧИТЕЛНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПРОСПЕКТИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДАТАТА НА НЕГОВИТЕ ПОСЛЕДНО ПУБЛИКУВАНИ ОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.**

Не е имало значителна неблагоприятна промяна от датата на последно публикуваните одитирани финансови отчети на емитента към 31.12.2016 г. и от датата на последно изготвения неаудитиран междинен такъв към 30.06.2017 г. до датата на проспекта. Емитентът няма дъщерни дружества.

### **8.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПРОСПЕКТИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Няма известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента за текущата финансова година.

## **9. ПРОГНОЗНИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

СЪГЛАСНО РАЗПОРЕДБИТЕ НА РЕГЛАМЕНТ 809/2004 „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД РЕШАВА ДА НЕ ПРИЛАГА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГНОЗИТЕ НА ЕМИТЕНТА И ПРИБЛИЗИТЕЛНО ИЗЧИСЛЕНИТЕ В ТАЗИ ВРЪЗКА ПЕЧАЛБИ.

## 10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

### 10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД НА ЕМИТЕНТА

„Елана Агрокредит“ АД има едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите.

Управителният орган на Дружеството е Съветът на Директорите в състав:

- Владимир Велев – Председател на СД;
- Гергана Костадинова – член на СД и Изпълнителен директор;
- Петър Божков – Зам. Председател на СД;

Имената на всички дружества и съдружия, в които това лице е било член на административните, управителните или надзорни органи или съдружник по което и да е време през предишните пет години, включително подходящите управленски опит и знания

**Владимир Борисов Велев** – Председател на СД, бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Велев е бил съдружник през последните пет години:

- a. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- b. Не участва като съдружник в други дружества.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Велев е бил член на административен, управителен или надзорен орган и/или висш ръководител през последните пет години – няма.

Информация за всякаква несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които е бил свързан през последните пет години г-н Велев, действащ в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител – няма.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-н Велев декларира липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че през последните пет години не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

Г-н Велев е завършил бакалавър Приложна математика в Технически университет – гр. София през 2000-2003г. През 2006г. завършва магистратура по Компютърни системи и технологии в Технически университет – гр. София.

Професионалната кариера на г-н Велев във финансовия сектор започва през 2007г. в ПОД Алианц АД, като през годините е заемал различни постове в компанията:

- 2007г. – понастоящем – ПОД Алианц АД –Риск мениджър.

Г-н Велев декларира, че няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

**Гергана Венчова Костадинова** – член на СД и Изпълнителен директор, бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-жа Костадинова е била съдружник през последните пет години:

а. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;

б. Не участва като съдружник в други дружества.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-жа Костадинова е била член на административен, управителен или надзорен орган и/или висш ръководител през последните пет години:

- „Елана Високодоходен Фонд“ АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 131396940, като член на СД;
- „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 200802454, като член на СД;
- „Елана Прайвит Екуити“ АД (предишното наименование на Емитента), седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, БУЛСТАТ 175308436, като член на СД;
- „Елана Холдинг“ АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 121837774, като Изпълнителен директор;
- „Елана Еврофонд“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството.
- „Елана Прайвит Екуити Мениджмънт“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството..
- „Финанс Варна“ ЕООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била управител и ликвидатор на дружеството.

Информация за всякаква несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които е била свързана през последните пет години г-жа Костадинова, действаща в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител:

- „Елана Еврофонд“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството;

- „Елана Прайвит Екуити Мениджмънт“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството;
- „Финанс Варна“ ЕООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-жа Костадинова декларира липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че през последните пет години не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител ;
- официално публично инкриминирана и/или санкционирана от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

Г-жа Костадинова е бакалавър и магистър по специалност Финанси от Университета за национално и световно стопанства (УНСС) - София. След дипломирането си работи в:

- 2010 – понастоящем – „Елана Холдинг“ АД – Изпълнителен директор;
- 2012 – понастоящем – „Елана Финансов Холдинг“ АД – Ръководител отдел Счетоводство;
- 2008- 2012г. „Елана Финансов Холдинг“ АД – Главен счетоводител;
- 2008г. – „Елана Финансов Холдинг“ АД – Счетоводител;
- 2007 – 2008г. – „Елана Холдинг“ АД – Счетоводител;
- 2003 – 2007г. – „Тексар-България“ ООД – Оперативен счетоводител;
- 2002 – 2003г. – „Кимпекс“ ЕООД – Оперативен счетоводител.

Г-жа Костадинова декларира, че няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

**Петър Стоянов Божков** - Член на Съвета на директорите, бизнес адрес: гр. София, ул. „Ивайло“ № 1, вх. 1, ет. 2, ап. 2.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Божков е бил съдружник през последните пет години:

- а. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- б. Не участва като съдружник в други дружества.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Божков е бил член на административен, управителен или надзорен орган и/или висш ръководител през последните пет години:

- „Финанс Директ“ АД, ЕИК 201343299. От 2010 година и към настоящия момент г-н Петър Божков е член на СД.
- „ДЮНИ“ АД“, ЕИК 812117300. През последните пет години и към настоящия момент г-н Петър Божков е член на СД.
- „Роял Селект“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.
- „Роял Анимейшън“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.

Информация за всякаква несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които е бил свързан през последните пет години г-н Божков, действаща в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител:

- „Роял Селект“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.
- „Роял Анимейшън“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-н Божков декларира липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че през последните пет години не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност или управление от синдик, , в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;

Г-н Божков има висше юридическо образование, степен Магистър от СУ „Св. Климент Охридски“ гр. София, където е завършил специалност: право. През 1980г. е стажувал в Софийски градски съд, като в последствие е адвокат на свободна практика. През 1993г. завършва магистратура в UCLA, специалност: бизнес право. В професионалния си опит г-н Божков е заемал следните позиции:

- През 1992-1993 г. - заместник председател на Съвета на директорите на рафинерията Нефтохим АД;
- През 1994-1996 г. - адвокат на софийския клон на „Експресбанк“ АД клон Възраждане сега „SG Expressbank“;
- През 1998 – 2000 г. - заместник председател на Съвета на директорите на „Булгартабак Холдинг“ АД;
- През 1998-2003 г. - адвокат на „Българската федерация по ски“ и на Бороспорт“ АД.



- Втори пореден мандат - Председател на контролния съвет на "Съюз на Частните Строители в България (СЧС)";
- Адвокат на „ПроСофт“ АД, „ПроСофт Холдинг“ ООД;

Най-важен за настоящия документ професионален опит е заеманата от 2005 до 2008 г. позиция на член на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (с ново наименование „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ).

Г-н Божков декларира, че няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

Съгласно изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК, най-малко една трета от членовете на съвета на директорите или на надзорния съвет на публичното дружество трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Емитента;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с Емитента лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Емитента;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Емитента.

Функцията на независими членове в „Елана Агрокредит“ АД се изпълнява от г-н Владимир Велев и г-н Петър Божков, които отговарят на условията за независимост по-горе. Тази функция се изпълнява от посочените членове на СД на Дружеството от дата на тяхното вписване като такива в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Г-н Петър Божков изпълнява функцията на независим член от 14 март 2013 г. с 5-годишен мандат до 14 март 2018 г. Г-н Владимир Велев изпълнява функцията на втори независим член от 22 февруари 2016 г. с мандат до 14 март 2018 г. Към датата на този проспект и двамата членове изпълняват ролята на независими членове.

Дружеството има назначен Директор Връзки с Инвеститори (ДВИ) – Пламен Георгиев Петров.

Членовете на Съвета на Директорите на „Елана Агрокредит“ АД не притежават други участия в капитала на дружества освен посочените по-горе такива.

## **10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи**

Не съществува конфликт на интереси между задълженията към Емитента, на лицата, посочени в точка 10.1. и техните частни интереси или други задължения.

## 11. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### 11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА

На 14.03.2017г. Съветът на директорите на Дружеството приема статут на одитния комитет а в последствия на редовното годишно ОСА от 30.06.2017г. е избран одитен комитет в състав: Теодора Овчарова, Ива Александрова и Виргиния Димитрова. И тримата членове на Одитния комитет притежават образователна степен „Магистър“, като всеки от тях е удостоверил с декларация, че отговаря на изискванията за „независим“ член. За Председател на Одитния комитет е избрана Теодора Овчарова, а Виргиния Димитрова отговаря на законовото изискване поне един от членовете да има не по-малко от 5 години стаж в областта на счетоводството или одита. Мандатът на избраните членове на одитния комитет е три години съгласно чл. 4 от статута му.

Действията, които влизат в компетенциите на комитета са гаранция за защита правата на акционерите на Емитента. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане. По-конкретно, съгласно чл. 2 от статута си, Одитният комитет изпълнява следните функции:

- информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане в Дружеството и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори („Комисията“) по прилагането на чл. 26, пар. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията („Регламент (ЕС) № 537/2014“);
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори на Дружеството в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от Закона за независимия финансов одит, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита (ако има такива) на Дружеството по чл. 5 от същия Регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор на Дружеството и препоръчва назначаването му съгласно Закона за независимия финансов одит и чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014, освен ако и докато Дружеството формира нарочна

Комисия за подбор на регистриран одитор за извършване на задължителен финансов одит на годишните финансови отчети на Дружеството;

- уведомява Комисията, както и Съвета на директорите на Дружеството за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от Закона за независимия финансов одит в 7-дневен срок от датата на решението;
- отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите;
- изготвя и предоставя на Комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

## **11.2. РЕЖИМИ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Като публично дружество, вписано в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, Дружеството е въвело на 18.12.2013г. програма, изготвена в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. В съответствие с разпоредбата на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК „Елана Агрокредит” АД е длъжно да съобразява съдържанието на финансовите си отчети с програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и да води счетоводната си политика съгласно Международните счетоводни стандарти.

## **12. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ**

### **12.1. ОБЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ Е ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО СОБСТВЕНОСТ ИЛИ Е ПОД КОНТРОЛА НА ДРУГ**

Към датата на този документ следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „ЕЛАНА Агрокредит” АД :

- ✓ ПАМ Солар ООД, ЕИК: 201471562, със седалище и адрес на управление: гр. София 1616, ул. „Беловодски път” № 15-17, притежаваща пряко 1,021,424 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 5.40% от общия капитал на Дружеството;
- ✓ Химакс Фарма ЕООД, ЕИК: 131212027, със седалище и адрес на управление: гр. София 1756, ж.к. Дървеница бл. 43 вх.В ап.25, притежаваща пряко 1,480,392 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 7.83% от общия капитал на Дружеството;
- ✓ ЗУПФ Алианц България, ЕИК: 130477720, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 42, притежаваща пряко 1,320,000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 6.98% от общия капитал на Дружеството;
- ✓ УПФ ДСК Родина АД, ЕИК: 130479810, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шипка № 3, притежаваща пряко 1,045,500 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 5.53% от общия капитал на Дружеството;
- ✓ УПФ Доверие АД, ЕИК: 130474628, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Дунав № 5, притежаваща пряко 1,140,000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 6.03% от общия капитал на Дружеството;

- ✓ ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД, ЕИК: 130478014, със седалище и адрес на управление: ГР.СОФИЯ БУЛ. БЪЛГАРИЯ 49Б, притежаваща пряко 1,208,886 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 6.40% от общия капитал на Дружеството;
- ✓ ДПФ Алианс България, ЕИК: 130401021, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 42, притежаваща пряко 1,027,200 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 5.43% от общия капитал на Дружеството;

Няма други акционери, които да притежават над 5% от капитала на Емитента.

**Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.**

На Емитентът не е известно дали същият е пряко или косвено притежаван или контролиран.

**12.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

Доколкото на Емитента не е известно дали същият е пряко или косвено притежаван или контролиран, същият не може да вземе отношение по наличието или липса на договорености.

## **13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ**

### **13.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

„Елана Агрокредит“ АД е изготвило годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. В качеството си на Емитент по настоящата емисия облигации, Дружеството представя в Комисията за финансов надзор годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100о-100н от ЗППЦК и спазва задължението за периодично разкриване на информация до падежа на емисията. Дружеството прилага към настоящия регистрационен документ одитирани финансови отчети към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., както и неоитирани отчети към 30.06.2016г. и към 30.06.2017г.

Годишните финансови отчети база на „Елана Агрокредит“ АД към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. одитирани от регистриран одитор, включват:

- а) баланс;
- б) отчет за приходите и разходите;
- в) отчет за собствения капитал;
- г) отчет за паричните потоци;

д) приложения към финансовите отчети.

**Ключова финансова информация от годишни и междинни финансови отчети за периода  
01.01.2015 г. – 30.06.2017 г.**

Показатели (в хил. лева)	2015	2016	30.6.2016	30.6.2017
Приходи от основна дейност	1 793	3 287	1 256	1 848
Финансови приходи/разходи (нетно)	(251)	(424)	(151)	(424)
Нетна печалба/загуба от дейността	1 034	1 636	868	1 051
Нетна печалба/загуба от дейността на акция в лв.	0.055	0.087	0.046	0.056
Сума на активите	24 546	39 575	33 307	44 009
Собствен капитал	20 182	20 889	20 122	20 469
Акционерен капитал	18 902	18 902	18 902	18 902
Дивидент	314	917	0	0
Дивидент на акция в лв.	0.02	0.05	0	0

Дружеството има постоянно растящи показатели.

**Информация за активите и пасивите от годишни и междинни финансови отчети за периода  
01.01.2015 – 30.06.2017 г.**

Показатели (в хил. лева)	2015	2016	30.6.2016	30.6.2017
Машини и оборудване	-	-	-	-
Нематериални активи	3	2	3	2
Вземания по финансов лизинг	17 406	27 141	20 495	30 359
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>17 409</b>	<b>27 143</b>	<b>20 498</b>	<b>30 361</b>
Стоки	-	314	-	282
Вземания по финансов лизинг	2 646	4 296	4 311	5 921
Вземания по кредити	2 263	5 192	2 707	5 667
Финансови активи	1 729	-	729	-
Други вземания	9	9	11	12
Пари и парични еквиваленти	490	2 621	5 051	1 766
<b>Общо текущи активи</b>	<b>7 137</b>	<b>12 432</b>	<b>12 809</b>	<b>13 648</b>
<b>Общо активи</b>	<b>24 546</b>	<b>39 575</b>	<b>33 307</b>	<b>44 009</b>

Показатели (в хил. лева)	2015	2016	30.6.2016	30.6.2017
Акционерен капитал	18 902	18 902	18 902	18 902
Изкупени собствени акции		-	-	-
Премиен резерв	208	208	208	208
Законови резерви	38	143	143	308
Неразпределена печалба от минали години	-	-	1	-
Финансов резултат	1 034	1 636	868	1 051
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>20 182</b>	<b>20 889</b>	<b>20 122</b>	<b>20 469</b>
Получени заеми	3 306	14 208	9 658	20 109
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>3 306</b>	<b>14 208</b>	<b>9 658</b>	<b>20 109</b>
Данъчни задължения	80	32	110	67
Получени заеми	688	4 149	2 465	1 828
Търговски задължения	115	98	28	52
Получени аванси	166	181	3	3
Други задължения	5	14	918	1 475
Задължения към персонала и осигурителни институции	4	4	3	6
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>1 058</b>	<b>4 478</b>	<b>3 527</b>	<b>3 431</b>
<b>Общо пасиви и собствен капитал</b>	<b>24 546</b>	<b>39 575</b>	<b>33 307</b>	<b>44 009</b>

Емитентът осигурява средствата за погасяване на лихвените плащания по облигационната емисия от постъпилите парични потоци от клиенти, плащащи лизинговите си вноски. Главницата по облигационната емисия ще бъдат погасени със средства постъпили от лизингови вноски или от последващи облигационни емисии, в случай че Емитентът реши да запаси или увеличи размера на лизинговото портфолио.

Информация за приходите по видове дейности:

Показатели (в хил. лева)	2015	2016	30.6.2016	30.6.2017
<b>Приходи от оперативна дейност</b>	<b>1 793</b>	<b>3 287</b>	<b>1 256</b>	<b>1 848</b>
Приходи от услуги	263	551	94	103
Приходи от лихви	1 530	2 736	1 162	1 745
Разходи за материали	(1)	(1)	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	(57)	(116)	(16)	(49)
Разходи за възнаграждение на мениджърското дружество	(238)	(731)	(98)	(161)
Разходи за персонала	(49)	(53)	(25)	(30)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(2)	(1)	(1)	-
Други разходи	(17)	(71)	-	(16)
Печалба (Загуба) от продажба на нетекущи активи	(31)	(73)	-	-
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>1 398</b>	<b>2 241</b>	<b>1 115</b>	<b>1 591</b>
Финансови приходи/(разходи)	(251)	(424)	(151)	(424)
Финансови приходи	30	7		-
Финансови разходи	(281)	(431)	(151)	(424)
Печалба преди данъци	1 147	1 817	964	1 167
Разходи за данъци	(113)	(181)	(96)	(116)
<b>Печалба за годината</b>	<b>1 034</b>	<b>1 636</b>	<b>868</b>	<b>1 051</b>

### **13.2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

Емитентът е вписан в регистъра на публичните дружества и други емитенти, воден от КФН. В тази връзка, неговите междинни и годишни отчети са публична информация.

Изготвените междинни неаудирани финансови отчети на „Елана Агрокредит“ АД представени в настоящия проспект са към 30.06.2016г. и 30.06.2017г.

### **13.3. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

13.3.1. Изявление, че историческата финансова информация е одитирана.

Историческата информация в настоящия документ е съгласно данни от годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015г. и 31.12.2016г., заедно с одиторските доклади и счетоводната политика, приета от Дружеството, както и от междинните неаудирани отчети към 30.06.2016г. и 30.06.2017г., изготвени съгласно МСФО.

Годишната историческата финансова информация, използвана в Регистрационния документ, е одитирана.

13.3.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

Не се съдържа информация в настоящия документ различна от използваната в историческа такава на база одитирани годишни финансови отчети.

13.3.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани.

Предоставената междинна информация е на база изготвените неаудирани финансови отчети към 30.06.2016г. и 30.06.2017г. на „Елана Агрокредит“ АД.

### **13.4. ДАТА КЪМ КОЯТО Е ВЗЕТА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Датата, към която е взета последната финансова информация, е датата на изготвения от дружеството неаудитиран финансов отчет към 30.06.2017г.

### **13.5. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

Към датата на този документ Емитентът няма висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му. Емитентът няма информация, че ще бъдат образувани спрямо него всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

### **13.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА**

От датата на междинния финансов отчет – 30.06.2017г. до датата на проспекта съществени промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани със следните дългови взаимоотношения:

- На 15.07.2017г. Дружеството е издало първа по ред емисия корпоративни, облигации в размер на 5 260 000 евро, 63 месечен матуритет, 6 месечни лихвени плащания, изплащане на главницата на 5 равни вноски, фиксиран лихвен процент от 3.20% на годишна база.
- 

## **14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **14.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

Към датата на изготвяне на настоящия проспект капиталът на „Елана Агрокредит“ АД е в размер на 18, 902,402 лева, разпределен в 18, 902,402 обикновени, поименни акции, с право на глас, всяка една с номинална стойност 1 лева, представляващи един клас акции.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Размер на акционерния (основния) капитал: 18, 902,402 лв.

Номинална стойност на акция : 1 лев

Емитирани и изцяло изплатени акции: 18, 902,402 броя

Промени в акционерния капитал:

- След успешно публично предлагане на акции, акционерният капитал на емитента е увеличен от 700,000 лв. на 5,115,435 лв., като увеличението е вписано в Търговски регистър на 24.10.2013г;
- При учредяване на Емитента, внесеният капитал е в размер на 250 хил. лв., а регистрирания акционерен капитал е в размер на 1 млн. лв. През 2012 г. е направено намаляване на капитала до реалния размер на внесения капитал.
- На 14.03.2013г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 250,000 лв. на 700,000 лв. чрез издаване на нови акции;
- На 24.10.2013г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 700,000 лв. на 5,115,435 лв. чрез издаване на нови акции;
- На 25.05.2015г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 5,115,435 лв. на 18, 902,402 лв. чрез издаване на нови акции.

Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на Емитента, няма и лица, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.



#### **14.2. Учредителен договор и устав**

„Елана Агрокредит“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Номерът на вписване на устава на Дружеството е: 20170706130638, като същият е обявен 06.07.2017г. От датата на създаване на „Елана Агрокредит“ АД, уставът е бил променян 11 пъти през периода 10.09.2010г. – 06.07.2017 г.

Предметът на дейност, съгласно чл. 4 от Устава на Дружеството, е: Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг.

В устава на Дружеството не са изрично разписани неговите основни цели, като може да се приеме, че основните цели съвпадат с посочения предмет на дейност.

### **15.       ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

Няма значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на емитента, нито такива, по които страна е Емитента, които могат да доведат до задължение или право и които са от съществено значение за възможността на емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

### **16.       ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС**

При изготвянето на настоящият Документ не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

Информацията, получена от трета страна, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Като източници на такава информация са използвани:

- Българска Народна Банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Национален Статистически Институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Министерство на финансите (<http://www.minfin.government.bg>)

Цитираните разпоредби на Устава на емитента са точно, коректно и цялостно възпроизведени и не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

## **17. ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРОСПЕКТА**

Долупосочените копия на документи от датата на публикуване на проспекта ще бъдат предоставени за преглед в работното време на дружеството на адрес – гр. София, гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13 Тел.: (02) 81 000 92 и тел: +359 (2) 81 000 00.

1. УСТАВ НА ДРУЖЕСТВОТО;
2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ;
3. ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ;
4. ДЕКЛАРАЦИИ ПО ЧЛ. 81, АЛ. 5 ОТ ЗППЦК ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И СЪСТАВИТЕЛЯ НА ОТЧЕТИТЕ И ОДИТОРА.

На разположение на инвеститорите са всички декларации и документи, част от които е включена или посочена в Регистрационния документ.

Проспектът е предоставен на инвеститорите на сайта на Комисията за финансов надзор и на “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на ценните книжа на „Елана Агрокредит“ АД за борсова търговия.

## **18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА. ПО КОИТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ**

Допълнителна информация за „Елана Агрокредит“ АД за:

- ✓ устава на емитента;
- ✓ всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;
- ✓ историческата финансова информация на емитента за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

може да се получи всеки работен ден на следните адрес;

- ✓ „Елана Агрокредит“ АД - гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13, Тел.: (02) 81 000 92, Лице за контакт: Георги Георгиев, всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа.
- ✓ “Елана Трейдинг” АД - гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13, тел: +359 (2) 81 000 10; лице за контакти: Димитър Георгиев.

**Изготвил Регистрационния документ:**



**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРОКУРИСТ „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД**

**Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи дружеството, съответно инвестиционен посредник „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД и „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, с подписите си декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.**

**За „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД:**



**ВЛАДИМИР ВЕЛЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД**



**ПЕТЪР БОЖКОВ**  
**ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД**

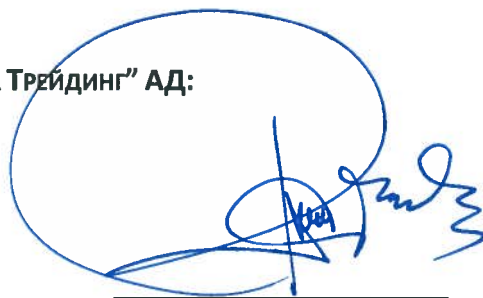


**ГЕРГАНА КОСТАДИНОВА**  
**ЧЛЕН НА СД И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

**За ИП „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД:**



**МОМЧИЛ ТИКОВ**  
**ЧЛЕН НА СД И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**



**РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД**