

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ" АД

„ELANA AGROCREDIT" AD

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

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

БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА: 18 902 402 БРОЯ

С ЕДИНИЧНА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛВ. И ЕДИНИЧНА ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ ОТ 1.10 ЛВ. ВСЯКА

ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА BG1100040101

Настоящият 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 публично предлагане на акции. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, 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, 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 инвестиционен посредник по предлагането, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на "Елана Агрокредит" АД отговарят 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: 30.11.2017Г.

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

гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5,

Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12

За ЕМИТЕНТА:

Лице за контакт: ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ТЕЛЕФОН: (02) 81 000 92

За УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

Лице за контакт: ТАТЯНА ВАСИЛЕВА

ТЕЛЕФОН: (02) 810 00 24

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 акциите могат да се понижи, както и да се повиши.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

“Емитентът”, „Дружеството” - „Елана Агрокредит” АД, София

„Инвестиционния Посредник“ – „Елана Трейдинг“ АД

„Проспект“ – настоящият проспект за първично публично предлагане

„Регистрационен документ“ - Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта)

„Документ за предлаганите ценни книжа“ - Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на публичното предлагане (Част II на Проспекта)

„Резюме“ - Резюме (Част III на Проспекта)

“КФН”, „Комисията” - Комисия за финансов надзор

„Заместник-председателят“ – заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“

“БФБ” - Българска фондова борса АД

„ЗППЦК“ - Закона за публично предлагане на ценни книжа

„ЦД” АД - Централен Депозитар АД

„БНБ” - Българска народна банка

„МСФО” - Международни стандарти за финансови отчети

„БВП” – Брутен вътрешен продукт

„ЕС” – Европейски съюз

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

„МСП” – Малки и средни предприятия

„НСИ” – Национален статистически институт

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	7
1.1. <i>Име на лицата, отговорни за изготвяне на Регистрационния документ.....</i>	<i>7</i>
1.2. <i>Декларации от лицата, отговарящи за Регистрационния документ</i>	<i>7</i>
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
2.1. <i>Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода</i>	<i>8</i>
2.2. <i>Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите.....</i>	<i>8</i>
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	9
3.1. <i>Избрана историческа финансова информация</i>	<i>9</i>
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	10
4.1. <i>Систематични рискове.....</i>	<i>10</i>
4.1.1. <i>Общ макроикономически риск</i>	<i>10</i>
4.1.2. <i>Политически риск.....</i>	<i>12</i>
4.1.3. <i>Кредитен риск</i>	<i>12</i>
4.1.4. <i>Валутен риск</i>	<i>12</i>
4.1.5. <i>Лихвен риск.....</i>	<i>13</i>
4.1.6. <i>Инфлационен риск.....</i>	<i>13</i>
4.1.7. <i>Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони</i>	<i>13</i>
4.1.8. <i>Риск от форсмажорни обстоятелства.....</i>	<i>14</i>
4.2. <i>Несистематични рискове</i>	<i>14</i>
4.2.1. <i>Отраслов риск</i>	<i>14</i>
4.2.2. <i>Специфичен фирмен риск</i>	<i>14</i>
4.2.3. <i>Операционен риск.....</i>	<i>15</i>
4.2.4. <i>Кредитен риск</i>	<i>15</i>
4.2.5. <i>Лихвен риск.....</i>	<i>15</i>
4.2.6. <i>Ликвиден риск</i>	<i>16</i>
4.2.7. <i>Валутен риск</i>	<i>16</i>
4.2.8. <i>Неблагоприятни изменения на пазарните цени.....</i>	<i>16</i>
4.2.9. <i>Неликвидност на инвестициите</i>	<i>16</i>
4.2.10. <i>Зависимост на Дружеството от земеделските производители и успешното развитие на техния бизнес.....</i>	<i>17</i>
4.2.11. <i>Забава при инвестиране на капитала</i>	<i>17</i>
4.2.12. <i>Неетично и незаконно поведение</i>	<i>17</i>
4.2.13. <i>Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти, които дружеството кредитира</i>	<i>17</i>
4.2.14. <i>Риск от възникване на затруднения или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на дружеството финансиране.....</i>	<i>17</i>
4.2.15. <i>Риск от сключване на сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните</i>	<i>18</i>
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	19
5.1. <i>История и развитие на Емитента</i>	<i>19</i>
5.1.1. <i>Юридическо и търговско наименование на Емитента.....</i>	<i>19</i>
5.1.2. <i>Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер</i>	<i>19</i>
5.1.3. <i>Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента</i>	<i>19</i>
5.1.4. <i>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)</i>	<i>19</i>
5.1.5. <i>Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента</i>	<i>20</i>
5.2. <i>Инвестиции</i>	<i>21</i>
5.2.1. <i>Описание на главните инвестиции на Емитента до датата на документа за регистрация</i>	<i>21</i>
5.2.2. <i>Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение</i>	<i>23</i>

5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти	23
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	24
6.1. Основни дейности.....	24
6.1.1. Описание на основните дейности на Емитента	24
6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги	26
6.2. Главни пазари	26
6.3. Влияние на изключителни фактори	27
6.4. Зависимост на Емитента от патенти, лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.....	27
6.5. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.	28
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	30
7.1. Ако Емитентът е част от група — кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата	30
7.2. Дъщерни предприятия на Емитента	30
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	31
8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.	31
8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента.	32
9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	33
9.1. Финансово състояние.....	33
9.1.1. Приходи и разходи	33
9.1.2. Активи и пасиви	34
9.2. Резултати от дейността	36
9.2.1. Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента.....	36
9.2.2. Значителни промени в нетните продажби или приходи, оповестени в счетоводните отчети	36
9.2.3. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента	36
10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	37
10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента	37
10.2. Обяснение на източниците и размера на паричните потоци на Емитента.	37
10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента.....	38
10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента.	40
10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1.	40
11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	41
12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	41
12.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация	41
12.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента, поне за текущата финансова година.....	41

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	41
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	42
14.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този емитент	42
14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство	46
15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	47
15.1. Размерът на изплатеното възнаграждение и обезщетения в натура, дадени на членовете на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство от Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента	47
15.2. Общите суми заделени или начислявани от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения	47
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	48
16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността	48
16.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с Емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	48
16.3. Информация за одитния комитет на Емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета	48
16.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва режимите за корпоративно управление	49
17. ЗАЕТИ ЛИЦА	50
17.1. Броя на зетите лица	50
17.2. Акционерни участия и стокови опции	50
17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента	50
18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	51
18.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице	51
18.2. Различни права на глас	52
18.3. 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 са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол	52
18.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента	52
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	52
20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	53
20.1. Историческа финансова информация	53
20.2. Проформа финансова информация	53
20.3. Финансови отчети	53
20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация	53
20.5. Откога е последната финансова информация	53
20.6. Междинна и друга финансова информация	53
20.7. Политика по отношение на дивидентите	53
20.8. Правни и арбитражни производства	54
20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	54

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	55
21.1. Акционерен капитал	55
21.1.1. Размерът на емитирания капитал и за всеки клас акционерен капитал	55
21.1.2. Ако има акции, които не представляват капитал, да се посочи броя и основните характеристики на такива акции	55
21.1.3. Броят, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на Емитента, държани от или от името на самия емитент	55
21.1.4. Конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с ванти	55
21.1.5. Информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал	55
21.1.6. Информация за всякакъв капитал, на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, вкл. лицата, за които се отнасят подобни опции	55
21.1.7. История на акционерния капитал	55
21.2. Учредителен договор и устав	56
21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Емитента	56
21.2.2. Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи	56
21.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции	57
21.2.4. Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон	59
21.2.5. Описание на условията, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане	59
21.2.6. Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на Емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента	60
21.2.7. Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена	60
21.2.8. Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон	60
22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	61
23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ	66
23.1. Запис или доклад от експерти	66
23.2. Информация от трети страни	66
24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	67
25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	67

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. ИМЕ НА ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

“Елана Агрокредит” АД, наричано за краткост Дружеството или Емитентът, е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

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

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

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 Георгиев за прокурист на Дружеството (от 20.5.2016г.).

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

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за периода обхванат от историческата финансова информация е Гергана Костадинова. За междинните финансови отчети към 30.09.2016г. съставител е Елена Павлова, а за тези към 30.09.2017г. – Райна Костова.

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, 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 информацията, съдържаща се в него, 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 последната страница на Регистрационния документ декларират, 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.

С подписите си на последната страница, **членовете на Съвета на директорите и прокуристът на “Елана Агрокредит” АД** декларират, 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. **Представляващият “Елана Агрокредит” АД** с подписа си на последната страница декларира, че Регистрационният документ съответства на изискванията на закона.

Съставителите на годишните финансови отчети за периода обхванат от историческата финансова информация са Гергана Костадинова, Елена Павлова и Райна Костова. Съставителите 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. **Одиторското дружество „Грант Торнтон“ ООД** отговаря 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 РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Декларации от членовете на Съвета на Директорите и прокуристът на “Елана Агрокредит” АД и ИП „Елана Трейдинг“ АД, от регистрирания одитор и от съставителите на финансовите отчети са приложени към Проспекта.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА

Одитор на Дружеството към датата на Проспекта 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 Врх“ № 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 одитор на 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 одитор на годишния финансов отчет на Емитента за 2015 г.

„Грант Торнтон“ ООД, чрез регистрирания одитор Мариана Михайлова (член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, рег. № 0203), е одитор на годишния финансов отчет на Емитента за 2014 г.

2.2. АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ДА СЕ УКАЖАТ ПОДРОБНОСТИТЕ.

Няма напуснали и отстранени одитори, както и такива, които не са били преизбрани.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на одитираните годишни финансови отчети към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и неодитираните междинни такива към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г. Същите са приложени като неразделна част към настоящия Проспект.

Таблица 1: Финансова информация от годишните и междинни финансови отчети за периода 01.01.2015 – 30.09.2017 г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	30.9.2016	30.9.2017
Приходи от основна дейност	955	1 793	3 287	2 076	2 932
Разходи за основна дейност	(462)	(395)	(1 046)	(271)	(384)
Финансови приходи/разходи (нетно)	(115)	(251)	(424)	(289)	(613)
Нетна печалба/загуба	340	1 034	1 636	1 365	1 742
Нетна печалба/загуба от дейността на акция в лв.	0.07	0.055	0.087	0.072	0.092
Сума на активите	11 256	24 546	39 575	36 238	53 614
Сума на нетекущите активи	8 630	17 409	27 143	25 498	29 043
в това число нетекущи вземания по финансов лизинг	8 625	17 406	27 141	25 495	29 042
Сума на текущите активи	2 626	7 137	12 432	10 740	24 571
в това число текущи вземания по финансов лизинг	1 219	2 646	4 296	4 479	6 748
в това число вземания по кредити	-	2 263	5 192	2 798	5 717
в това число финансови активи	-	1 729	-	194	5 998
в това число пари и парични еквиваленти	1 397	490	2 621	3 269	5 814
Собствен капитал	5 425	20 182	20 889	20 618	21 160
Акционерен капитал	5 115	18 902	18 902	18 902	18 902
Сума на пасивите	5 831	4 364	18 686	15 620	32 454
Сума на нетекущите пасиви	3 961	3 306	14 208	11 958	28 221
в това число получени заеми от финансови институции	3 961	3 306	14 208	11 958	17 933
в това число облигационни заеми	-	-	-	-	10 288
Сума на текущите пасиви	1 870	1 058	4 478	3 662	4 233
в това число получени заеми от финансови институции	1 696	688	4 149	3 587	3 709
в това число облигационни заеми	-	-	-	-	70
Гласуван дивидент	319	931	1 473	-	-
Дивидент на акция в лв.	0.062	0.049	0.078	-	-

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

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 АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ИЗПОЛЗВАНИЕТО 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.

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 осем 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 сравнително 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, увеличаване 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.

4.1.1. ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

Реалният растеж на БВП през третото тримесечие на 2017 г. достигна 3.9% и надхвърли прогнозираната стойност от 3% в пролетната прогноза на МФ. Положителни тенденции, изразяващи се в увеличаване на производството, се наблюдаваха и в трите основни сектори: промишленост, строителство и услуги. Динамиката на статистическите индикатори, показващи икономическите очаквания на домакинствата и бизнеса, също показваха възходящо развитие от началото на 2017 г. Прогнозите за реалния растеж през 2017 г. бяха ревизирани до 4.0%, движен от вътрешното търсене и най-вече от частното потребление.

Нарастването на реалния разполагаем доход на домакинствата и положителното развитие на пазара на труда през първата половина на годината подкрепиха ръста на частното потребление, а по-високите правителствени разходи за заплати и издръжка се отразиха в повишение на публичното потребление. Според прогнозите на БНБ и МФ, се очаква благоприятната динамика от първото полугодие на 2017 г. да продължи до края на годината.

Според макроикономическите прогнози на МФ през 2018 г. икономическият растеж слабо ще се забави до 3.9% поради по-ниското търсене на основни търговски партньори на страната, което ще се отрази в ограничаване на растежа на износа на стоки и услуги до 5.9%. В същото време, възходящата динамика при вътрешното търсене ще се запази, подкрепена от по-високите правителствени разходи. Крайното потребление ще се повиши с 4.7%, а ръстът при инвестициите ще се ускори до 4.3%. При засилване на вътрешното търсене, растежът на вноса на стоки и услуги ще достигне 7.1% и нетният износ ще има отрицателен принос към растежа на БВП, възлизащ на 0.5 процентни пункта.

За периода 2019–2020 г. растежът на БВП се очаква да се запази на ниво от 3.9%. Вътрешното търсене ще остане водещо за повишението на БВП по линия както на потреблението, така и на инвестициите. Към края на прогнозния период ще настъпи леко забавяне в растежа на крайното потребление, повлияно от публичното потребление и ограниченията по линия на пазара на труда. В резултат на това, отрицателният принос на нетния износ ще се понижи до 0.3 процентни пункта.

Общият показател на бизнес климата през октомври 2017г. намалява с 1.8 пункта в сравнение с септември, показват данните на Националния статистически институт. Тази тенденция обхваща както представителите на строителния бранш, така и тези в индустрията, търговията на дребно и сектора на услугите. Продължаващ и задълбочаващ проблем за бизнеса като цяло е липсата на достатъчно квалифицирана работна ръка, както и несигурната икономическа среда и конкуренцията.

Доходите на домакинствата от работна заплата нарастват с над 9% за третото тримесечие на 2017 г. спрямо същия период на миналата година. Очакванията на предприятията за търсенето на служители предполагат продължаващо нарастване на заетостта в повечето сектори и области. Тези фактори вероятно ще допринесат за нарастване на доходите от труд на домакинствата и се очаква да стимулират потреблението им.

Растежът на реалния износ на стоки през 2016 г. възлезе на 6.6% на годишна база, докато реалният внос на стоки нарасна с 3.8%. Очакванията на БНБ и МФ са през 2017 г. реалният износ и внос на стоки да продължат да нарастват на годишна база, като растежът на вноса да изпреварва този на износа. Динамиката на реалния износ ще бъде в съответствие с очакванията за нарастващото външно търсене. Същевременно реалният внос на стоки ще отразява очакваното възстановяване на растежа на инвестициите в страната, както и прогнозираното нарастване на частното потребление. Очакваният растеж на международните цени на основни стокови групи през втората половина на 2017 г. ще окаже положително влияние върху растежа на износа и на вноса в номинално изражение.

Брутният външен дълг на България (частен и държавен) към 31 август е 33.149 млрд. евро (66.1% от БВП) като намалява с 2.6% (898 млн. евро) на годишна база, показват предварителните данни на БНБ. Размерът на дълга спрямо БВП е най-ниския от 12 години насам.

България отчете нулево салдо консолидираната фискална програма за 2016 г., а очакванията за 2017 г. са бюджетът да завърши на излишък, след като към деветмесечието се отчита излишък в размер на около 2.4 млрд. лв. Очакванията за периода 2018-2020 г. са евентуалния бюджетен дефицит да не надхвърля 1% от БВП, според прогнозите на МФ.

Таблица 2: Основни макроикономически показатели за България, 2014 г. – 2020 г.

Индикатор	2014	2015	2016	2017e	2018f	2019f	2020f
Световна икономика, реален ръст на БВП (%)	3.3	3.4	3.2	3.5	3.7	3.7	3.7
ЕС 28, реален ръст на БВП (%)	1.3	2.2	1.9	2.2	2	1.8	1.8
Валутен курс USD/EUR	1.33	1.11	1.11	1.14	1.19	1.19	1.19
Цена на петрол сорт Брент, USD за барел	98.9	52.4	44.2	51.8	52.6	53.1	53.7
БВП, млн. лв.	82 164	88 571	94 130	99 624	105 609	112 134	119 193
БВП, реален ръст (%)	1.5	3.6	3.9	4	3.9	3.9	3.9
Заетост, ръст в %	0.4	0.4	0.5	0.8	0.6	0.4	0.2
Безработица (% от работната сила)	11.4	9.1	7.6	6.5	6.2	5.9	5.6
Компенсации на един нает, %	1.5	5.6	5.8	6	6.6	6.3	6.4
Дефлатор на БВП, %	0.6	2.2	2.2	1.8	2	2.2	2.3
Инфлация, средногодишна (%)	-1.6	-1.1	-1.3	1.1	1.4	1.7	1.8
Текуща сметка (% от БВП)	1.2	0	5.3	4.8	4.4	4.2	4.1
Търговски баланс (% от БВП)	-6.4	-5.8	-2	-2.1	-2.4	-2.8	-3
Преки чуждестранни инвестиции (% от БВП)		5.4	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2
Паричен показател МЗ, ръст в %	1.1	8.8	7.6	6.3	6.5	6.6	6.8
Кредити за фирми, ръст в %	-10.8	-1.8	1.6	3.8	5.5	6.6	6.9
Кредити за домакинства, ръст в %	-1.6	-1.3	2	6.3	5.7	5.8	6.1

Източник: МФ и БНБ. Данните за периода 2014г.-2016г. са отчетни, а за останалите години – прогнозни.

4.1.2. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажменти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равнопоставен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност, ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

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 понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. 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 България е както следва:

- Standard & Poor's – 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 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.

Валутният риск ще има влияние върху компании, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен чак при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент Дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. „Елана Агрокредит“ АД може да бъдат засегнати от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на Дружеството.

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. Доколкото България е в система на валутен борд и не води самостоятелна парична политика, равнището на лихвените нива зависи най-вече от водената от ЕЦБ парична и лихвена политика. Към момента различните лихвени проценти, определяни от ЕЦБ са на рекордно ниски нива, като общия консенсус е, че не се очаква значителното им вдигане в следващата една година.

Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макро-средата, 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 2-3% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Средногодишната инфлация през 2017 г., според прогнозите на БНБ и МФ се очаква да бъде 1.1%, като повишението на общото равнище на потребителските цени в края на периода се очаква да достигне 1.4%. Очакваното нарастване на международните цени ще се отрази в по-високи вътрешни цени на енергийните стоки и храните в сравнение с 2016 г. Те ще имат водещ положителен принос за инфлацията в края на годината. Нехранителните стоки (без енергийните) ще продължат да отчитат поевтиняване, макар и с по-бавен темп. Така базисната инфлация в края на 2017 г. се очаква да има сравнително малък принос към общото нарастване на цените.

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 акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение, данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на 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 винаги 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 акции, както и по-конкретно акциите на "Елана Агрокредит" АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

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

Дейността на Дружеството е изложена на различни рискове, включително: 1) рискове, типични за предлагане на лизингови и кредитни услуги; 2) рискове, валидни за развитието на пазара на земеделска земя; 3) и рискове, специфични за самото Дружество. Приходите и печалбата на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на финансовия пазар и на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, оценка на различните рискове и икономическата целесъобразност на отделните сделки, икономическия климат в страната и други.

4.2.2. СПЕЦИФИЧЕН ФИРМЕН РИСК

Фирменият риск е свързан с естеството на дейността на Дружеството, като за всяка фирма е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията.

Основният фирмен риск за „Елана Агрокредит“ АД е свързан с възможността за намаляване на платежоспособното търсене на нейните продукти, както и в промяна на условията за предоставяне на този вид услуги. Фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на договорите за финансов лизинг, от където и на процента на реализация на привлечените средства. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

Основният фирмен риск е свързан и със събирането на договорените лизингови и кредитни вноски. Този риск ще бъде намален чрез начина на отдаването на имотите при условията на финансов лизинг и допълнителното кредитиране за обработката на земите, а именно факта, че собствеността на имотите остава в Дружеството до пълното изплащане на подписания договор.

4.2.3. РИСК, СВЪРЗАН С ДЕЙНОСТТА НА МЕНИДЖЪРСКОТО ДРУЖЕСТВО „АГРОМЕНИДЖМЪНТ“ ООД

„Елана Агрокредит“ АД извършва основната си дейност чрез подписан договор с мениджърското дружество "Агромениджмънт" ООД. Съгласно договора, „Агромениджмънт“ ООД има задачата да изгради структура от регионални представители във връзка с осъществяване на инвестиционната дейност на "Елана Агрокредит" АД; да организира дейността по сключване на договори за финансов лизинг за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на "Елана Агрокредит" АД и отпускане на кредити на земеделци - лизингополучатели; да реализира продажбата на активи на "Елана Агрокредит" АД при неплащане от страна на лизингополучателите; да съдейства при водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на "Елана Агрокредит" АД, да дава консултации и изготвя документи, свързани с финансирането на дейността на "Елана Агрокредит" АД, както и да извършва всички други дейности, необходими за нормалното функциониране на "Елана Агрокредит" АД при осъществяване на неговата инвестиционна дейност. В тази връзка изпълнението на тези договорни задължения от страна на „Агромениджмънт“ ООД ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При сключването на договора с мениджърското дружество, Съветът на Директорите на "Елана

Агрокредит" АД се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на дружеството и неговия ръководния персонал. В случай на напускане на ключови служители в „Агромениджмънт“ ООД или в случай на възникване на други обстоятелства, които поставят под съмнение възможността му да изпълнява по най-добрия начин задълженията си съгласно договора, Съветът на Директорите на „Елана Агрокредит“ АД има право да прекрати договора с мениджърското дружество и да сключи договор с ново такова.

4.2.4. 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 инвестициите и ликвидността на дружеството от мениджърския състав;
- 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 ще се използват различни механизми, които включват следните основни направления:

- разумна инвестиционна политика;
- 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.

4.2.5. КРЕДИТЕН РИСК

Това е потенциалната невъзможност на дадено дружество да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства. Кредитен риск по получени заеми е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на заемополучателя за изплащане на лихвите и главницата по подписания договор.

Дружеството има намерение да привлече допълнителни заемни средства в случай, че настоящото увеличение на капитала завърши успешно. Заемните средства ще бъдат привлечени като допълнение на набраните през публично предлагане средства.

При наличие на заемни отношения, Дружеството ще редуцира кредитния риск чрез активно управление на свободните парични средства и съобразяване на бъдещите парични потоци с поетите задължения по изплащане на лихви и главници по получени заеми.

4.2.6. ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на „Елана Агрокредит“ АД. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството ще бъде изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банкови заеми, които са с променлив лихвен процент спрямо подписаните договори за финансов лизинг и кредити с фиксиран лихвен процент.

При евентуално повишение на лихвения процент по привлечените средства ще бъде наблюдавано намаление на нивото на реализирания нетен резултат. Този риск може да бъде управляван чрез лихвен суап. Този инструмент дава на Дружеството опцията да договори с дадена банка/финансова институция да изплаща конкретно ниво на

лихвен процент (примерно нивото му при подписване на договор за заем) за целия живот на заема. Банката/финансовата институция от своя страна ще изплаща разликата между това конкретно ниво на лихвения процент и евентуалното повишение на плаващия лихвен процент по договорения заем, което бъде в ущърб на Дружеството. Този тип застраховане от негативно увеличение на плаващия лихвен процент се нарича лихвен суап, като същия бива предлаган срещу определено възнаграждение, зависещо от пазарните условия в конкретния момент.

Лихвеният риск от покачване на стойността на плаващия компонент може да бъде хеджиран и чрез търговия с фючърсен контракт върху съответния компонент, търгуван на CME GLOBEX. Цената на фючърския контракт представлява разликата между 100 и стойността на примерно 3-месечния EURIBOR. Това означава, че цената на фючърския контракт е в пълна корелация със стойността на 3-месечния EURIBOR и поради тази причина е подходящ инструмент за застраховане от лихвения риск на настоящия проект.

Рискът от евентуално покачване на стойността на 3-месечния EURIBOR може да бъде управляван чрез продажба на тези фючърски контракти. В този случай, при реализиране на сценария за покачване на стойността на 3-месечния EURIBOR загубите от по-високи лихвени плащания към заемодателя ще бъдат компенсирани от реализирана печалба от финансовите пазари в резултат на понижените цени на фючърсите.

4.2.7. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите задължения.

Политиката на Дружеството относно управлението на ликвидния риск се изразява в стриктно следене на входящите и изходящите парични потоци, както и тяхната организация. Отделните лизинги и кредити ще представляват достатъчно малка част от портфейла на Дружеството за да може да предизвикат ликвиден проблем в случай на забава при получаването на вноските. Заемните средства от своя страна ще бъдат с ясни лихвени и еднократна главнична вноска. Това позволява при правилно планиране на изразходването на наличните ресурси, да се избегне проблем, свързан с невъзможност за посрещане на текущи задължения.

4.2.8. 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, на реализиране на услугите в лева.

4.2.9. НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Дружеството, които служат като обезпечение на плащанията по договорите за финансов лизинг и кредит. Значително намаление на цените може да разколебае лизингополучателите дали да продължат да изплащат лизинговите и кредитните си вноски. Доколкото Дружеството ще 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 мениджмънта на Дружеството счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо малко.

4.2.10. 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 мениджмънта

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 и кредитни вноски от съответен лизингополучател.

4.2.11. 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 и кредит. 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 имота/ите през цялото време на действието на договора за лизинг и кредит и ще може чрез реализация на актива да получи вложената в него инвестиция, както и цялата или по-голямата част от планираната доходност.

4.2.12. РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

В случай, че настоящото публично предлагане завърши неуспешно, Дружеството няма да разполага с достатъчно свободен финансов ресурс в краткосрочен период, с който да финансира заложения по-сериозен ръст на договорите за финансов лизинг и кредит. Това може да забави растежа на приходите и печалбата на „Елана Агрокредит“ АД за следващата година и да се отрази неблагоприятно на цената на акциите му.

4.2.13. ЗАБАВА ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ НА КАПИТАЛА

Акционерният капитал ще носи толкова по-голяма доходност, колкото по-бързо бъде инвестиран и по договорите за финансов лизинг и кредит 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.

4.2.14. 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.

4.2.15. РИСК ПРИ ИЗПОВЯДВАНЕ НА СДЕЛКИТЕ ЗА ПОКУПКА НА ИМОТИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО КРЕДИТИРА

Дружеството ще кредитира закупуването на имоти в близо 2/3 от областите на страната. Съгласно българското законодателство, сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената стройна организация от висококвалифицирани 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.

4.2.16. РИСК ОТ ВЪЗНИКВАНЕ НА ЗАТРУДНЕНИЯ ИЛИ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСИРАНЕ

Дружеството се финансира със собствени средства набрани от публичното предлагане. Очакванията са да не 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 потенциално да застраши финансовата му стабилност.

Въпреки наличието на достатъчна ликвидност в банковата система, Емитентът не може да гарантира, че във всеки един момент ще може да получи исканите средства за рефинансиране в случай на необходимост. 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.

4.2.17. РИСК ОТ СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПО ЦЕНИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Целта на Дружеството е всички сделки да се осъществяват по пазарни условия. Емитентът не планира сключването на сделки със свързани лица, касаещи основната му дейност: предоставяне на кредити и финансов лизинг на земеделски земи. Отделно от това Съветът на директорите на Емитента планира да утвърди списък със средни цени на земеделската земя в землищата, в които ще бъде извършвана основната дейност, т.е. ще се закупуват земеделски земи в изпълнение на договори за финансов лизинг, респективно ще се отпускат кредити на коректни лизингополучатели, на стойност до размера на погасената от тях главница. Този списък ще се актуализира на тримесечен или шестмесечен период, в зависимост от движението на пазара и всички сделки, сключвани от Емитента ще бъдат съобразени с одобрените от Съвета на директорите цени. За минимизиране на риска от сключване на сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните, всяка потенциална сделка със свързани лица ще бъде одобрявана единствено и само с единодушно решение на Съвета на директорите на Дружеството при съобразяване с одобрените от него цени.

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. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

„Елана Агрокредит“ АД е регистрирано с решение № 1/07.06.2007г. на Софийски градски съд с наименование „Елана Прайвит Екуити“ АД. Наименованието на дружеството се променя на 29.10.2012г. на „Елана Агрокредит“ АД, с еквивалент на английски език *Elana Agrocredit AD*.

Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.

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)

Държава на регистрация	България
Законодателство	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 4
Адрес на място за дейност и кореспонденция:	гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5
Телефон	Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет. 12
Факс	+359 (02)/ 81 000 92
Електронен адрес (e-mail)	+359 (02)/ 958 15 23
	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: *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 *Предоставяне на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, финансов лизинг, съгласно чл. 4 от Устава му.*

5.1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

От учредяването на дружеството до датата на настоящия Регистрационен документ, “Елана Агрокредит” АД:

- не е преобразувано и не е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не са придобивани дъщерни дружества;
- не е извършвало 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 него към други дружества;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Промени в акционерния капитал:

- При учредяване на Емитента, внесенят 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 14.03.2013 г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 250 000 лв. на 700 000 лв. чрез издаване на нови акции;
- 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 24.10.2013 г.;
- На 25.05.2015 г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 5 115 435 лв. на 18 902 402 лв. чрез издаване на нови акции.

На 15.07.2017 г Дружеството издаде своята първа по ред облигационна емисия със следните основни параметри: платима на пет равни годишни вноски в периода

Размер на емисията	5 260 000 евро (пет милиона двеста и шестдесет хиляди евро), разпределени в 5 260 облигации с номинал 1000 евро.
Дати на падежа на главницата	15.10.2018 г.; 15.10.2019 г.; 15.10.2020 г.; 15.10.2021 г. и 15.10.2022 г.;
Лихвен процент	Фиксиран, 3.20% на годишна база;
Периодичност на лихвените плащания	на шест месеца, с изключение на първото купонно плащане дължимо след изтичане на три месеца от датата на сключване на емисията; Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2017г.; 15.04.2018г.; 15.10.2018г.; 15.04.2019г.; 15.10.2019г.; 15.04.2020г.; 15.10.2020г.; 15.04.2021г.; 15.10.2021г.; 15.04.2022г.; 15.10.2022г.; В случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват на първия следващ работен ден.
Обезпечение	Първи по ред особен залог върху съвкупности от свои настоящи и бъдещи парични вземания от трети лица – лизингополучатели по договори за финансов лизинг за покупка на земеделска земя и договори за кредит за оборотни средства, с обща стойност на главницата по заложените вземания – не по-малко от 120% от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем във всеки един момент от срока на действие на договора за учредяване на особен залог
Вторична търговия	БФБ-София АД, считано от 2 ноември 2017 г.

Средствата, набрани от първичното частно предлагане на облигациите се използват за финансиране на покупките на земеделски земи от клиентите (лизингополучатели) по вече съществуващите и по новосключени договори за финансов лизинг, както и за отпускане на кредити за оборотни средства на лизингополучатели за стопанската 2017/2018 г. на база на индивидуално определени кредитни лимити. Към датата на изготвяне на този Регистрационен документ, размерът на неусвоените средства от облигационната емисия е 2.5 млн. лв.

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

След смяната на предмета на дейност, Емитентът заема водеща позиция на пазара на финансов лизинг за земеделска земя. При отпускането на лизинга на лизингополучателя, земеделската земя обект на финансов лизинг става собственост на Емитента до пълното изплащане на задължението по финансов лизинг от страна на лизингополучателя. Основните инвестиции до датата на този Документ са представени в следващата таблица:

Таблица 3: Портфолио финансирани имоти, 2014 – ноември 2017г.

Месец	брой финансирани имоти	обща площ на финансирани имоти (дка)	обща стойност на финансирани имоти (лв.)	средна цена (лв.)/дка на финансирани имоти	Размер на инвестираните средства от Емитента
2013	344	2 296	1 520 517	662	1 216 413
01 януари 2014 г.	33	258	176 774	685	141 420
01 февруари 2014 г.	68	617	518 618	841	414 894
01 март 2014 г.	292	2 339	2 049 213	876	1 639 370
01 април 2014 г.	206	1 218	739 762	607	591 810
01 май 2014 г.	110	664	429 317	647	343 453
01 юни 2014 г.	97	650	385 973	594	308 778
01 юли 2014 г.	163	1 023	521 325	510	417 060
01 август 2014 г.	124	839	717 599	856	574 080
01 септември 2014 г.	168	1 330	975 895	734	780 716
01 октомври 2014 г.	312	2 126	1 364 866	642	1 091 893
01 ноември 2014 г.	263	1 885	1 617 641	858	1 294 113
01 декември 2014 г.	319	2 553	1 780 802	698	1 424 642
2014	2 155	15 500	11 277 786	728	9 022 229
01 януари 2015 г.	186	1 203	818 720	681	654 976
01 февруари 2015 г.	261	1 828	1 441 232	788	1 152 985
01 март 2015 г.	107	1 107	871 483	787	697 187
01 април 2015 г.	289	1 845	1 125 063	610	900 051
01 май 2015 г.	215	1 182	697 054	590	557 643
01 юни 2015 г.	283	1 270	654 006	515	523 205
01 юли 2015 г.	182	1 421	1 095 264	771	876 211
01 август 2015 г.	240	2 936	2 149 339	732	1 719 471
01 септември 2015 г.	259	2 020	1 497 722	741	1 198 178
01 октомври 2015 г.	315	2 120	1 374 137	648	1 099 309
01 ноември 2015 г.	269	1 425	891 377	625	713 101
01 декември 2015 г.	304	2 258	1 919 446	850	1 535 557
2015	2 910	20 616	14 534 844	705	11 627 875
01 януари 2016 г.	175	1 129	747 455	662	597 964
01 февруари 2016 г.	108	736	499 617	679	399 694
01 март 2016 г.	125	935	808 340	864	646 672
01 април 2016 г.	233	1 651	1 084 324	657	867 459
01 май 2016 г.	169	1 150	823 616	716	658 893
01 юни 2016 г.	202	1 481	1 104 575	746	883 660
01 юли 2016 г.	312	1 463	1 056 255	722	845 004
01 август 2016 г.	783	6 472	7 713 964	1 192	6 171 171
01 септември 2016 г.	219	1 435	1 136 605	792	909 284
01 октомври 2016 г.	323	2 124	2 225 400	1 048	1 780 320
01 ноември 2016 г.	287	1 833	1 514 767	826	1 211 813
01 декември 2016 г.	221	1 600	1 179 018	737	943 214
2016	3 157	22 010	19 893 936	904	15 915 149
01 януари 2017 г.	43	343	346 755	1 012	277 404
01 февруари 2017 г.	180	1 098	930 643	848	744 514
01 март 2017 г.	133	892	865 964	970	692 771
01 април 2017 г.	69	505	407 366	806	325 893
01 май 2017 г.	207	1 153	767 783	666	614 226
01 юни 2017 г.	275	1 276	1 161 549	910	929 239
01 юли 2017 г.	169	936	742 937	793	594 350
01 август 2017 г.	198	1 159	1 000 809	863	800 647
01 септември 2017 г.	221	1 706	2 041 473	1 197	1 633 178
01 октомври 2017 г.	239	1 990	1 944 073	977	1 555 258
01 ноември 2017 г.	252	1 901	1 939 828	1 020	1 551 862
януари-ноември 2017	2 207	14 559	13 328 197	915	10 662 558
Общо:	10 552	73 381	59 376 262	809	47 501 010

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

5.2.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Освен горепосочените инвестиции, няма други инвестиции, които Емитента е предприел за разглеждания период.

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

Управителният орган на Емитента не е поемал твърди ангажименти за бъдещи инвестиции. Целта на настоящото увеличение на капитала на “Елана Агрокредит” АД е набиране на средства и предоставянето им под формата на финансов лизинг или кредит на земеделски производители при закупуване на земеделска земя и нейната обработка. Всеки един лизинг/кредит ще бъде пренебрежимо малък спрямо общия размер на портфейла на Емитента.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

6.1.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на този Документ, Дружеството е основен участник на пазара на финансов лизинг за земеделски земи с лиценз от БНБ за лизингово дружество и е инвестирало над 55 млн. лв. в изпълнение на договори за финансов лизинг. Отделно от това „Елана Агрокредит“ АД отпуска и оборотни кредити на своите лизингополучатели, като за стопанската 2016/2017, общият размер на отпускнатите средства за оборотно финансиране надхвърля 5 млн. лв. Дружеството има над 2200 сделки с недвижими имоти в изпълнение на договори за финансов лизинг, при които е осигурено закупуването на почти 10 000 земеделски имота за свои клиенти, с обща площ над 70 000 дка.

В процеса на реализация на предходния финансов продукт на групата ЕЛАНА в земеделието (ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ) са създадени основните контакти с регионалните представители по места, както и с основните клиенти на „Елана Агрокредит“ АД (земеделските производители), на които са отдадени под наем/аренда закупените над 300 хил. дка земеделски земи. Понастоящем „Елана Агрокредит“ осъществява дейността си чрез 20 висококвалифицирани регионални представителства в страната като мениджмънта има възможност да разчита при необходимост на още 30 потенциални регионални представители, с които са осъществени трайни контакти при осъществяване на дейността на ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ. В момента регионалната мрежа на Дружеството покрива 5-те икономически региона, в които се развива основно земеделието в страната. Все още извън фокуса му остава Югозападния икономически регион.

Във връзка с реализацията на дейността като финансова институция, „Елана Агрокредит“ АД е разработило съвместно с мениджърското дружество (Агромениджмънт ООД) правила за дейността и общи условия по договорите с лизингополучателите и кредитополучателите със следните основни параметри:

1. Дружеството сключва договори за финансов лизинг за срок от 3 до 10 г., като единствено за закупуване на имоти върху които ще се изграждат трайни насаждения е допустимо да се сключват договори за до 15 г. Всички договори са с фиксиран лихвен процент, който първоначално е 10%, а в последствие е променен последователно на 9.5% и 8.5% (от март 2016 г. до момента). Веднъж фиксиран лихвения процент не подлежи на промяна.

2. Договорите за кредити за оборотни средства се подписват за срок от 1 стопанска година (от 1 октомври до 30 септември на следващата календарна година). Кредити за оборотни средства се отпускат само на лизингополучатели по договори за финансов лизинг, като за обезпечение служат закупените земи по договорите за лизинг. Приложимият лихвен процент по договорите за кредит за оборотни средства е процента по който се сключват договори за лизинг за съответната стопанска година.

3. Ключови фактори за оценка на обезпечението - обработваеми земеделски земи

Цена на придобиване

Цената на придобиване е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

Качество на земеделската земя

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

Възможности за концентрация

Концентрираната земеделска земя в едно землище е значително по-търсена от земеделските производители, което повишава размера на цената ѝ, а от там и повишава стойността на обезпечението по отпускнатото финансиране, доколкото в бизнес модела на дружеството закупените земи имат ролята на обезпечение за отпускнатите кредити.

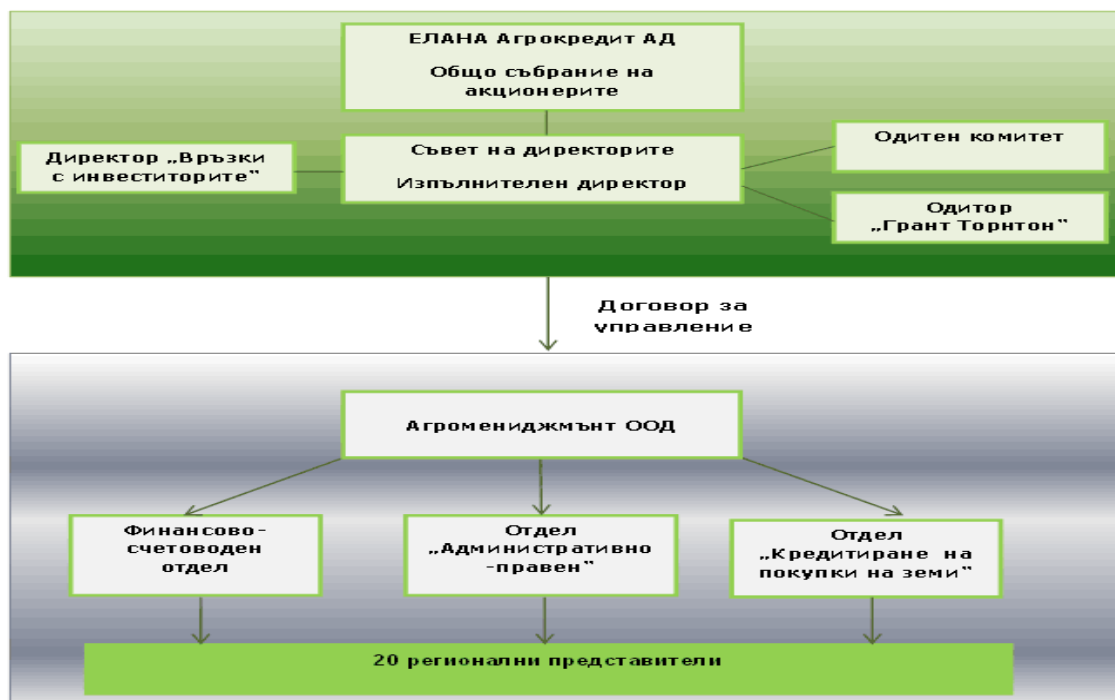
Дружеството планира финансиране на земеделска земя по договори за финансов лизинг в цялата страна. От стартирането на дейността на „Елана Агрокредит“ АД до датата на Проспекта са финансирани покупки на близо 10 хил. имота в 23 от 28-те области на страната, като най-голяма концентрация на финансирана от Дружеството земеделска земя има в Североизточна България (Велико Търново, Варна) и в отделни области на Югоизточна България (Ямбол, Хасково).

Фигура 1: Географско разпределение на лизинговото портфолио на Емитента



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Фигура 2: Организационна структура на Дружеството



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Във връзка с реализацията на дейността като финансова институция, „Елана Агрокредит“ АД е разработило съвместно с мениджърското дружество (Агромениджмънт ООД) следните основни документи:

1. Политика за възнагражденията на „Елана Агрокредит“ АД;
2. „Правила за контрол и прекратяване на изпирането на пари и финансирането на тероризма в „Елана Агрокредит“ АД“;
3. „Правила за работа на Съвета на директорите на „Елана Агрокредит“ АД“;
4. „Вътрешни правила на „Елана Агрокредит“ АД за работа с Централния кредитен регистър на БНБ“;
5. „Договор за финансов лизинг, Общи условия и Приложение А (погасителен план) към тях, както и Приложение Б (договор за оборотни средства)“;
6. „Вътрешни правила на „Агромениджмънт“ ООД за дейността на регионалните представители“ и 14 бр. приложения към тях - конкретизират правата и задълженията на регионалните представители на „Елана Агрокредит“ АД, които сключват договори за финансов лизинг и закупуват земеделски земи в изпълнение на вече сключени такива договори, както и при сключването на договори за кредит за оборотни средства;
7. „Договори за посредничество с регионалните представители на „Елана Агрокредит“ АД“;
8. „Правила за дейността на „Агромениджмънт“ ООД във връзка с изпълнението на задълженията по договор с „Елана Агрокредит“ АД“;
9. „Правила за оценка и управление на риска в „Агромениджмънт“ ООД във връзка с изпълнение на договора с „Елана Агрокредит“ АД“;
10. „Наредба относно дейността на „Агромениджмънт“ ООД във връзка с документооборота и управление на главния архив на „Елана Агрокредит“ АД“.
11. „Статут на одитния комитет на „Елана Агрокредит“ АД“.

6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги

Емитентът не предвижда въвеждането на нови продукти или услуги.

6.2. Главни пазари

Главният пазар, на който оперира Дружеството е пазарът на финансов лизинг, като специализацията му е 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 2017 г., според последните публикувани статистически данни на Българската народна банка. Според същата статистика, пазарът има общо вземания за 3.32 млрд. лв. към края на юни 2017 г. и е доминиран от финансов лизинг на машини, индустриално и електронно оборудване, товарни, лекотоварни и леки автомобили.

От септември 2015 г. „Елана Агрокредит“ АД 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 пазара на специализирано кредитиране, както и пазара 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 2017 г.

Основните приходи от дейността на Дружеството, включващи приходи от лихви (по договори за финансов лизинг на земеделска земя и по предоставени кредити), приходи от услуги, както и други приходи, са посочени в следващата таблица:

Таблица 4: Приходи от дейността на Емитента, 2014г. - 30.09.2017г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	30.9.2016	30.9.2017
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	481	1 469	2 466	1 676	2 336
Приходи от лихви по банкови депозити и разпл. сметки	35	16	4	32	6
Приходи от лихви по предоставени кредити	1	45	266	163	333
Приходи от такси управление	87	222	370	204	237
Приходи от продажба на стоки	266	30	68	-	-
Приходи в резултат на прекратени договори за финансов лизинг	67	11	111	-	-
Други приходи	18	-	2	1	20
ОБЩО:	955	1 793	3 287	2 076	2 932

Фигура 3: Финансови показатели на Емитента 2014г. – 2016г. (в хил. лв.)



Съгласно последната публикувана статистика в аграрния доклад на Министерството на земеделието и храните (МЗХ), земеделските земи в България към края на 2015г. са разпределени, както следва

- Площи със селскостопанско предназначение – общо 52 027 520 дка или 47% от общата територия на страната;
- Използвана земеделска площ – общо 50 114 940 /включва обработваема земя, трайни насаждения, лозя, градини, ливади, пасища, угари и др./;
- Обработваеми площи – близо 34 936 880 дка или общо 69.7% от използваните земеделски площи. Кредитирането на покупките на обработваеми земеделски площи са и основния таргет на Дружеството.

Тенденцията съгласно аграрните доклади изготвяни ежегодно от МЗХ показва, че в резултат на развитието на земеделието през последните години се забелязва непрекъснат ръст на процента на обработваемите площи. През 2015 площта на необработваните земи намалява с 11.5% в сравнение с предходната година до 1 912 580 дка.

Дружеството изпълнява дейността си изключително и само на територията на Република България и реализираните приходи са изцяло генерирани в страната.

6.3. ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ

Информацията по т.6.1. и т.6.2. по-горе не е повлияна от наличието на изключителни фактори.

6.4. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Осъществяването на стопанската дейност на Дружеството зависи единствено от регистрацията му като финансова институция в регистъра по чл. 3, ал. 2 от Закона за кредитните институции. Емитентът е получил удостоверение № BGR00299 за извършеното от централната банка вписване на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция.

„Елана Агрокредит“ АД извършва основната си дейност чрез подписан договор с мениджърското дружество "Агромениджмънт" ООД, основните характеристики, права и задължения по който са описани в т. 22 („ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ“) от този Документ. В тази връзка дейността и финансовите резултати на Дружеството са зависими от договора с „Агромениджмънт“ ООД. При сключването на договора, Съветът на Директорите на "Елана Агрокредит" АД се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на дружеството и неговия ръководния персонал. В случай на напускане на ключови служители в „Агромениджмънт“ ООД или в случай на възникване на други обстоятелства, които поставят под съмнение възможността му да изпълнява по най-добрия начин задълженията си съгласно договора, Съветът на Директорите на „Елана Агрокредит“ АД има право да прекрати договора с мениджърското дружество и да сключи договор с ново такова.

Дружеството няма зависимост от издаването на други лицензи, патенти, индустриални, търговски и финансови договори, както и от нови производствени процеси.

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

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНКУРЕНТОСТТА НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД НА ПАЗАРА НА ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Към датата на настоящия Документ като **основни конкуренти** на Дружеството биха могли да бъдат определени **търговските банки**. Те имат предимството що се отнася до възможностите за предоставяне на кредити на по-ниски лихвени нива, но същевременно се сблъскват с непознаването на пазара и често са неподготвени да реагират адекватно на динамичния пазар на земеделски земи. Бавните административни процедури в банките и високите административни такси до голяма степен разубеждават земеделските производители /особено средните и по-малките/ и ако те прибегнат до кредити, то те по-скоро са за оборотни средства, или за финансиране на покупката на техника, а не за покупка на земи.

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 23 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 бившия „Елана Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, впоследствие 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 лизингополучател.
- **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 оскъпават 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 (ЕБВР), където приоритетно се кредитират дребни и средни земеделски производители в контекста на устойчиво осигуряване на хранителни продукти.

Информация за заема от ЕБВР е представена в *т. 10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента.*

Доколкото в текста на точка 6.5. 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. АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА — КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

„Елана Агрокредит“ АД не е част от икономическа група.

7.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

„Елана Агрокредит“ АД няма дъщерни предприятия.

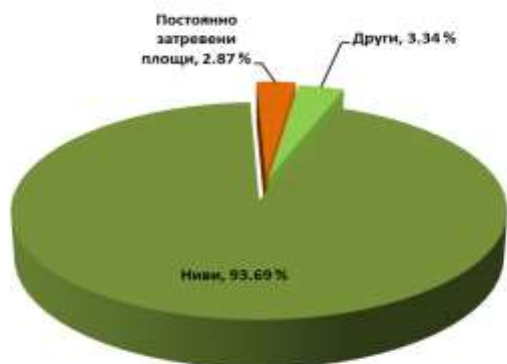
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.

Бизнес моделът на „Елана Агрокредит“ АД е базиран на факта, че през времетраенето на всеки един от договорите за лизинг и до пълното изплащане на лизинговите вноски, земята, чието закупуване се финансира, остава собственост на дружеството. Реално земите, чието закупуване се финансира, обезпечават изпълнението на задълженията на лизингополучателите по договорите за финансов лизинг и служат за гаранция за инвестициите на акционерите на Емитента. По тази причина, Емитентът извършва внимателен подбор на имотите, които закупува в изпълнение на договорите за финансов лизинг. Това са предимно имоти с начин на трайно ползване „Нива“, „Посевна площ“ или „Полска култура“, които са най-ликвидни на пазара, като същевременно се финансират и отделни проекти за изграждането на лозя и други трайни насаждения.

Графиките и таблицата по-долу представят закупените за последната година до датата на Проспекта имоти на база на начин на трайно ползване (НТП) и категория, както и географското разпределение на имотите.

Фигура 3: Земеделска земя по начин на трайно ползване



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Фигура 4: Разпределение на инвестициите в земи по региони към 30.11.2017 г.



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Таблица 5: Качество на портфолиото на Емитента

месец	НТП			средна категория на финансираните имоти
	нива	постоянно затревана площ	друг	
ноември 2016	93.11 %	5.01 %	1.88 %	4.39
декември 2016	90.84 %	5.35 %	3.81 %	5.24
януари 2017	92.63 %	3.41 %	3.96 %	3.52
февруари 2017	93.47 %	0.41 %	6.12 %	4.53
март 2017	97.26 %	1.44 %	1.30 %	3.96
април 2017	99.04 %	0.15 %	0.81 %	4.86
май 2017	94.90 %	3.09 %	2.01 %	5.44
юни 2017	96.40 %	1.66 %	1.94 %	4.91
юли 2017	93.27 %	0.54 %	6.19 %	4.73
август 2017	93.39 %	5.72 %	0.89 %	4.53
септември 2017	98.51 %	1.19 %	0.30 %	3.69
октомври 2017	93.43 %	0.68 %	5.89 %	4.38
ноември 2017	86.11 %	6.35 %	7.54 %	4.48
Общо:	93.69 %	2.87 %	3.43 %	4.67

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

СЧЕТОВОДНО ОТЧИТАНЕ НА ПРИТЕЖАВАНАТА КАТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС). Съгласно разпоредбите на Международен счетоводен стандарт 17 „Лизинг“, финансовият лизинг е лизингов договор, при който по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден актив върху лизингополучателя. В края на договора правото на собственост може да бъде или да не бъде прехвърлено.

Съгласно стандарта счетоводните ефекти при финансов лизинг са следните:

- активът се отписва от счетоводството на лизингодателя и се признава в счетоводството на лизингополучателя;
- счетоводни амортизации се отчитат от лизингополучателя;
- лизингодателят трябва да признава активите, държани по силата на договор за финансов лизинг, в своите баланси и да ги представя като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор;
- лизингодателят отчита лихвени приходи за срока на лизинговия договор; съответно лизингополучателят отчита лихвени разходи.

Основната дейност на Емитента е отдаването на земеделска земя по договори за финансов лизинг – Дружеството придобива площи земеделска земя от трети лица при условия определени от лизингополучателя, и в същия момент я предоставя за ползване срещу възнаграждение. Ето защо в изпълнение на МСС 17 закупените площи земеделски земи се отписват като ДМА и се завеждат като вземания по финансов лизинг в счетоводните регистри на дружеството. В сключените лизингови договори е предвидено задължение за придобиване на собствеността върху земята след изтичане на лизинговия договор от лизингополучателя.

ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

С изключение на притежаваната като обезпечение земеделска земя, Дружеството не притежава значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях. Дружеството ще извършва своята дейност в наети пространства. За разглеждания исторически период, нетекущите активи на Дружеството са систематизирани в следващата таблица:

Таблица 6: Нетекущи материални активи на Емитента, 2014г. - 30.09.2017г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	9/30/2016	9/30/2017
Машини и оборудване	1	-	-	-	-

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Посочените дълготрайни материални активи през 2014г. са компютърно оборудване, което към датата на този Проспект е напълно амортизирано.

8.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА.

Не съществуват екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

За анализа на финансовото състояние на „Елана Агрокредит“ АД са използвани одитираните отчети за финансовите 2014г., 2015г. и 2016г., както и междинните финансови отчети към 30.09.2016г. и към 30.09.2017г.

9.1.1. ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Таблица 7: Отчет за приходите и разходите на Емитента, 2014г. - 30.09.2017г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	9/30/2016	9/30/2017
Приходи от оперативна дейност	955	1 793	3 287	2 076	2 932
Приходи от услуги	438	263	551	205	257
Приходи от лихви	517	1 530	2 736	1 871	2 675
Разходи за материали	(2)	(1)	(1)	(1)	(3)
Разходи за външни услуги	(50)	(57)	(116)	(64)	(71)
Разходи за възнаграждение на мениджърското дружество	(110)	(238)	(731)	(166)	(243)
Разходи за персонала	(32)	(49)	(53)	(38)	(48)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(2)	(2)	(1)	-	(1)
Други разходи	(26)	(17)	(71)	(2)	(1)
Печалба (Загуба) от продажба на нетекущи активи	(240)	(31)	(73)	-	(17)
Резултат от оперативна дейност	493	1 398	2 241	1 805	2 548
Финансови приходи/(разходи)	(115)	(251)	(424)	(289)	(613)
Финансови приходи	-	30	7	-	1
Финансови разходи	(115)	(281)	(431)	(289)	(614)
Печалба преди данъци	378	1 147	1 817	1 516	1 935
Разходи за данъци	(38)	(113)	(181)	(151)	(193)
Печалба за годината	340	1 034	1 636	1 365	1 742

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите включват приходи от лихви по договори за финансов лизинг на земеделска земя и по предоставени кредити, както и приходи от услуги.

А. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

Съгласно изискванията на Международните счетоводни стандарти /МСС17/ признаването на финансовия приход по договорите за финансов лизинг се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

Тъй като бизнес моделът на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД предвижда една годишна вноска по договорите за финансов лизинг, то признатите финансови приходи към края на съответния отчетен период /част от дължимите лихви на предстоящия падеж/ влизат в общия размер на вземанията по финансов лизинг, посочен към края на съответния отчетен период в отчета за финансовото състояние.

Таблица 8: Приходи от лихви на Емитента, 2014г. - 30.09.2017г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	30.9.2016	30.9.2017
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	481	1 469	2 466	1 676	2 336
Приходи от лихви по банкови депозити и разпл. сметки	35	16	4	32	6
Приходи от лихви по предоставени кредити	1	45	266	163	333
	517	1 530	2 736	1 871	2 675

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Б. Приходи от услуги

Приходите от услуги на Дружеството обхващат годишните комисионни за управление на договорите за финансов лизинг. Приходите от годишната такса управление се признават в началото на всяка нова започнала година от срокът на договора за финансов лизинг.

Таксите управление са част от договорените общи годишни вноски по договорите за финансов лизинг – ето защо признатите за приход, но дължими на следващ падеж такси управление също се натрупват като част от общия размер на вземанията по финансов лизинг, посочен към края на съответния отчетен период в отчета за финансовото състояние.

Редовно обслужване на портфейла и липса на просрочени вноски се наблюдава не само при основните контрагенти на Дружеството, но и в останалите вземания по лизингови договори. Събираемостта на портфейла към датата на този Документ е изрядна и липсват просрочени вземания.

Таблица 9: Приходи от услуги и други приходи от лизингова дейност на Емитента, 2014г. - 30.09.2017г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	30.9.2016	30.9.2017
Приходи от такси управление	87	222	370	204	237
Приходи от продажба на стоки	266	30	68	-	-
Приходи в резултат на прекратени договори за финансов лизинг	67	11	111	-	-
Други приходи	18	-	2	1	20
	438	263	551	205	257

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

9.1.2. АКТИВИ И ПАСИВИ

Динамиката в активите и пасивите на Дружеството се обуславя от активността в последните три години. Липсата на реализирани значителни резултати през периода 2011-2012г. дава и слабо изменение на балансовите стойности. След промяната на бизнес модела се наблюдава значителен ръст в активите и пасивите на Емитента.

Таблица 10: Балансов отчет - Активи на Емитента, 2014г.-30.09.2017г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	30.9.2016	30.9.2017
Машини и оборудване	1	-	-	-	-
Нематериални активи	4	3	2	3	1
Вземания по финансов лизинг	8 625	17 406	27 141	25 495	29 042
Общо нетекущи активи	8 630	17 409	27 143	25 498	29 043
Стоки	-	-	314	-	282
Вземания по финансов лизинг	1 219	2 646	4 296	4 479	6 748
Вземания по кредити	-	2 263	5 192	2 798	5 717
Финансови активи	-	1 729	-	194	5 998
Други вземания	10	9	9	-	12
Пари и парични еквиваленти	1 397	490	2 621	3 269	5 814
Общо текущи активи	2 626	7 137	12 432	10 740	24 571
Общо активи	11 256	24 546	39 575	36 238	53 614

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Общите активи на Емитента нарастват до 39.6 млн. лв. през 2016г., спрямо 11.6 млн. лв. в края на 2014г. Ръстът се дължи на нарастването на лизинговото портфолио в резултат на активната дейност на Емитента.

В края на третото тримесечие на 2017г. общите активи нарастват до 53.6 млн. лв., което се дължи на продължаващия ръст на лизинговото портфолио, както и на ръста на отпусканите оборотни кредити, както и на нарастването на салдата „пари и парични еквиваленти“ и „финансови активи“ в резултат на привлеченото чрез облигационната емисия финансиране.

Вземанията по финансов лизинг се оценяват по справедлива стойност плюс разходите за транзакцията.

Таблица 11: Балансов отчет - Пасиви и Собствен капитал на Емитента, 2014г.-30.09.2017г.

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	30.9.2016	30.9.2017
Акционерен капитал	5 115	18 902	18 902	18 902	18 902
Премиен резерв	(47)	208	208	208	208
Законови резерви	4	38	143	143	308
Финансов резултат от текущия период	353	1 034	1 636	1 365	1 742
Общо собствен капитал	5 425	20 182	20 889	20 618	21 160
Заеми от финансови институции	3 961	3 306	14 208	11 958	17 933
Облигационни заеми	-	-	-	-	10 288
Общо нетекущи пасиви	3 961	3 306	14 208	11 958	28 221
Данъчни задължения	16	80	32	52	85
Получени заеми	1 696	688	4 149	3 587	3 709
Задължения по облигационни заеми	-	-	-	-	70
Търговски задължения	53	115	98	12	68
Получени аванси	96	166	181	7	292
Други задължения	6	5	14	-	3
Задължения към персонала и осигурителни институции	3	4	4	4	6
Общо текущи пасиви	1 870	1 058	4 478	3 662	4 233
Общо пасиви	5 831	4 364	18 686	15 620	32 454
Общо пасиви и собствен капитал	11 256	24 546	39 575	36 238	53 614

Източник: Елана Агрокредит АД

Общите пасиви на Емитента нарастват до 18.69 млн. лв. през 2016г. основно в резултат на привлеченото дългово финансиране от финансови институции. В края на третото тримесечие на 2017г. общите пасиви нарастват до 32.5 млн. лв., основно заради емитираната през 2017 г. облигационна емисия.

Информация за заемите на Дружеството към датата на Регистрационния документ е представена в т. 10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента от Регистрационния документ.

Съгласно Устава на Дружеството, дълговото финансиране не може да надхвърля повече от два пъти размера на акционерния капитал, вписан в търговския регистър, с изключение на периода от вземане на решение за увеличение на капитала на Дружеството до приключването му. В този случай е допустимо дълговото финансиране да достигне до 2.5 пъти стойността на акционерния капитал, вписан в търговския регистър.

Акционерният капитал на „Елана Агрокредит“ АД нараства от 5.1 млн. лв. в края на 2014г. до 18.9 млн. лв. в резултат на направеното през 2015 г. увеличение на капитала.

В резултат на увеличението е формиран премиен резерв (разликата между общата номинална и общата емисионна стойност на емитираните акции) в размер на 208 хил. лв.

Съгласно Устава си, Дружеството разпределя най-малко 90% от печалбата, подлежаща на разпределение съгласно приетия одитиран годишен финансов отчет под формата на дивидент. Останалите до 10% съгласно решението на ОСА за съответния период се заделят за формирането на резерви.

9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

9.2.1. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Съществен фактор за осъществяване на настоящата дейност е получаването на регистрация от БНБ за финансова институция, което позволява на Дружеството да осъществява дейност по отдаване на селскостопански земи под формата на финансов лизинг и отпускане на краткосрочни кредити за тяхната обработка. Емитентът е регистриран в БНБ, за което свидетелства удостоверение № BGR00299 за извършеното от централната банка вписване.

Друг съществен фактор за дейността на Емитента е успешното приключване на първичното публично предлагане на Емитента. Набраните средства от този процес позволиха на Емитента да заеме значителен пазарен дял в тази нова услуга за българския пазар. Евентуалният успех на настоящето увеличение на капитала ще затвърди успешния тренд на Емитента.

Освен горепосочените фактори, няма други значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента за разглеждания период.

9.2.2. ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ, ОПОВЕСТЕНИ В СЧЕТОВОДНИТЕ ОТЧЕТИ

Освен реализираните ръстове в приходите от продажби, финансовите отчети на Емитента не оповестяват значителни промени. Дружеството очаква запазване на този устойчив ръст и в своето бъдещо развитие.

9.2.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Емитентът счита, че освен информацията представена в т. 4. („Рискови фактори“) от настоящия Регистрационен документ, няма друга информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено неговата дейност.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът осъществява основната си дейност с собствен капитал и заемни средства. Към датата на настоящия Документ, внесенят регистриран акционерен капитал на „Елана Агрокредит“ АД е в размер на 18.902 млн. лв. Тази промяна става с увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър на 25.05.2015г.

На 17.04.2014г. е подписан договор за заем между „Елана Агрокредит“ АД и Европейската Банка за Възстановяване и развитие (ЕБВР). По силата на този договор „Елана Агрокредит“ АД получава заем на няколко транша в общ размер на 10 млн. евро. Дружеството има и договор за кредитиране със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД на обща стойност 10 млн. лв., както и облигационен заем на обща стойност 5.26 млн. евро. Подробна информация за заемите е посочена в т. 10.3. от този Документ.

Съгласно Устава на Дружеството, дълговото финансиране не може да надхвърля повече от два пъти размера на акционерния капитал, вписан в търговския регистър, с изключение на периода от вземане на решение за увеличение на капитала на Дружеството до приключването му. В този случай е допустимо дълговото финансиране да достигне до 2.5 пъти стойността на акционерния капитал, вписан в търговския регистър.

10.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА.

Съгласно отчетите на „Елана Агрокредит“ АД и по-специално отчета за паричните потоци на Дружеството, следните изменения са наблюдавани за разглеждания период:

Таблица 12: Отчет за паричните потоци на Емитента, 2014 – 30.09.2017

Показатели (в хил. лева)	2014	2015	2016	30.9.2016	30.9.2017
Постъпления от клиенти	3 203	4 752	8 947	3 732	4 691
Плащания към доставчици	(11 671)	(15 098)	(21 322)	(15 861)	(8 781)
Плащания по предоставени кредити	-	(1 959)	(2 599)	(2 054)	(283)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(27)	(44)	(47)	(35)	(43)
Постъпления от предоставени заеми	115	-	405	-	83
Получени лихви	35	14	4	-	-
Постъпления от лихви по предоставени заеми	489	1 378	2 228	1 758	2 111
Плащания на дивиденди	-	(314)	(917)	(917)	(1 451)
Плащания за данъци (нетно)	(27)	(58)	(247)	(197)	(165)
Други парични потоци от основна дейност	2	1	10	35	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(7 881)	(11 328)	(13 538)	(13 539)	(3 838)
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	-	(1 698)	1 736	1534	(6 000)
Продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-	-	-	-
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-	-	-	-
Придобиване на нематериални активи	-	-	-	-	-
Постъпления от предоставени заеми на свързани лица	-	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(1 698)	1 736	1 534	(6 000)
Емитиране на капитал	-	14 063	-	-	-
Получени банкови и други заеми	5 890	3 500	17 845	12 890	14 221
Плащания по банкови заеми и на лихви	(305)	(5 444)	(3 909)	(2 370)	(717)
Други парични потоци от финансова дейност	-	-	-	(297)	(471)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 585	12 119	13 936	10 223	13 033
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(2 296)	(907)	2 134	(1 782)	3 195
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	3 696	1 397	490	5 051	2 621
Печалба / (загуба) от валутна преоценка на парични средства	(3)	-	(3)	-	(2)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 397	490	2 621	3 269	5 814

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Активната дейност на Емитента на пазара на лизинг на земеделски земи, се вижда ясно и в Отчета за паричните потоци. Нетният паричен поток от **оперативна дейност** за целия разглеждан период е отрицателен в резултат на по-бързото нарастване на размера на новоотпуснатия лизинг и обратно кредитиране през периода в сравнение с плащанията на главници и лихви по съществуващите лизингови договори. Сред другите по-значими парични потоци от оперативна дейност следва да се отбележат плащанията по дивиденди и тези по данъци.

Доколкото Дружеството не инвестира в дълготрайни материални и нематериални активи, единствените по-значими парични потоци от **инвестиционна дейност** са свързани с временното инвестиране на привлечените средства преди те да бъдат усвоени в основната дейност на Дружеството.

Паричните потоци от **финансова дейност** включват постъпленията и плащанията по банкови и други заеми, както и паричните потоци, свързани с емитиране на капитал. През 2015г. Емитентът набра 14.063 млн. лв. чрез първично публично предлагане на обикновени акции, а през 2016г. – близо 10.3 млн. лв. чрез публично предлагане на емисия корпоративни облигации.

10.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

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 заеман капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с ЕБВР, със следните параметри:

Размер на заема	до 5 000 000 евро (пет милиона евро);
Срок	8 (осем) години
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 5 % (пет процента) към датата на плащане, като ЕБВР има право да фиксира лихвения процент, ако тримесечният EURIBOR надвиши 0.75 %.
Начин на усвояване на заема	На два транша, всеки в размер на 2 500 000 евро.
Начин на погасяване на заема	30 (тридесет) вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01., 15.04. и 15.07 – по 1 % (един процент); - На 15.10. – по 9.8 % (девет процента и осем десети);
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „Елана Агрокредит“ АД сключва с ЕБВР Договор за особен залог на вземания на 17.04.2014 г.

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. Към датата на този Документ „Елана Агрокредит“ АД е погасило напълно със собствени средства Транш „А“.

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):

Общ размер на Транш С	5 000 000 (пет милиона евро); Разделен на траншове С1 и С2, както следва:
С1	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
С2	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
Срок	8 (осем) години
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 2.75 %
Начин на погасяване на заема	30 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1,0 % ; - На 15.10 - по 9.8%.
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „Елана Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР и Анекс към Договор за особен залог на вземания от 17.04.2014 г.

Към датата на Документа, Дружеството е усвоило и инвестирало напълно целия 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:

Размер на кредита	10 000 000 лв. (десет милиона лева);
Срок за усвояване на кредита	до 31.12.2017 г.
Срок за погасяване на кредита	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 последната погасителна вноска се дължи не по-късно от 30.04.2024 г.; 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.
Лихвен процент	номинална лихва в размер на едномесечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 2.75% годишно;

Начин на погасяване на кредита	тримесечно, на 30-то число на последния месец от съответното тримесечие;
Обезпечение	Залог на вземания по съществуващи и бъдещи договори за финансов лизинг на земеделска земя и свързаните с тях договори за кредити на оборотни средства, залог на настоящи и бъдещи вземания за положителното салдо по банкова сметка, открита от Залогодателя при Банката, за което на 18.04.2016г. е сключен Договор за особен залог на вземания.

Към датата на този Документ заема е усвоен и инвестиран в пълния разрешен размер от 10 000 000 лева.

3. ПЪРВА ПО РЕД ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ ISIN BG2100014179, ИЗДАДЕНА НА 15.07.2017 Г.:

Размер на емисията	5 260 000 евро (пет милиона двеста и шестдесет хиляди евро), разпределени в 5 260 облигации с номинал 1000 евро.
Дати на падежа на главницата	15.10.2018 г.; 15.10.2019 г.; 15.10.2020 г.; 15.10.2021 г. и 15.10.2022 г.;
Лихвен процент	Фиксиран, 3.20% на годишна база;
Периодичност на лихвените плащания	на шест месеца, с изключение на първото купонно плащане дължимо след изтичане на три месеца от датата на сключване на емисията; Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2017г.; 15.04.2018г.; 15.10.2018г.; 15.04.2019г.; 15.10.2019г.; 15.04.2020г.; 15.10.2020г.; 15.04.2021г.; 15.10.2021г.; 15.04.2022г.; 15.10.2022г.; В случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват първия следващ работен ден.
Обезпечение	Първи по ред особен залог върху съвкупности от свои настоящи и бъдещи парични вземания от трети лица – лизингополучатели по договори за финансов лизинг за покупка на земеделска земя и договори за кредит за оборотни средства, с обща стойност на главницата по заложените вземания – не по-малко от 120% от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем във всеки един момент от срока на действие на договора за учредяване на особен залог

10.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.

Към датата на изготвяне на настоящия Документ няма ограничения по отношение използването на капиталовите ресурси от Емитента.

10.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. и 8.1.

Източниците на средства за реализация на очакванията в т. 5.2.3. и 8.1. по-горе биха били настоящото и бъдещо успешни публични предлагания на акции от капитала на „Елана Агрокредит“ АД, както и привличането на заемни средства, с които допълнително да се увеличи портфейла от подписани договори.

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Поради спецификата на дейността си, Емитентът не извършва научноизследователска и развойна дейност.

Осъществяването на стопанската дейност на Дружеството зависи единствено от регистрация/вписване на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция в регистъра по чл. 3, ал. 2 от Закона за кредитните институции. Регистърът е воден от БНБ като към датата на този Документ Емитента е получил удостоверение № BGR00299 за извършеното от централната банка вписване на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция.

Дружеството няма зависимост от издаването на други лицензи, патенти, индустриални, търговски и финансови договори, както и от нови производствени процеси.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

Няма други съществени тенденции, които Емитентът да вярва, че биха имали влияние върху неговата дейност след края на последния финансов отчет до датата на настоящия Документ.

12.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Няма известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година. Рисковете, описани в т. 4 по-горе, обрисуват пълната бизнес обстановка и бъдещите трудности, с които Емитентът следва да се съобразява при осъществяване на плановете си.

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ 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.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ДОЛУ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТОЗИ ЕМИТЕНТ

„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

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на “Елана Агрокредит” АД е упълномощил Георги Стоянов Георгиев за прокурист на Дружеството (от 20.5.2016г.)

1. **ВЛАДИМИР БОРИСОВ ВЕЛЕВ** - Председател на Съвета на Директорите

БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.
ОБРАЗОВАНИЕ:	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.
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Професионалната кариера на г-н Велев във финансовия сектор започва през 2007г. в ПОД „Алианц“ АД: <ul style="list-style-type: none"> • 2007г. – понастоящем – ПОД „Алианц“ АД –Риск мениджър.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-н Велев декларира, че:

- не е и не е бил член на административните, управителните или надзорни органи или съдружник (включително с неограничена отговорност), както и друг висш ръководител в други дружества по което и да е време през предишните пет години и към датата на този Документ;
- не е осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама;
- не е свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- не е 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.
- няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите и всеки друг висш ръководител на Дружеството.

2. **ГЕРГАНА ВЕНЧОВА КОСТАДИНОВА** - изпълнителен член на Съвета на Директорите

БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.
ОБРАЗОВАНИЕ:	Г-жа Костадинова е бакалавър и магистър по специалност Финанси от Университета за национално и световно стопанство (УНСС) - София

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	<p>След дипломирането си г-жа Костадинова работи в:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
----------------------------	--

Дружества, в които Гергана Костадинова е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или друг висш ръководител през последните 5 години:

„ЕЛАНА ЕНЕРДЖИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, ЕИК 200802454	Член на СД - от 2013 г., до момента
„ЕЛАНА ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121837774	Член на СД - от 2010 г., до момента
„ЕЛАНА ПРАЙВИТ ЕКУИТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация)	Ликвидатор

Гергана Костадинова не е била член на управителен или контролен орган, прокурист или друг висш ръководител в други дружества, освен горепосочените, през последните 5 години, както и не участва и не е участвала като съдружник (включително неограничено отговорен такъв) в други дружества.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-жа Костадинова декларира, че:

- не е осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама;
- не е свързана с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- с изключение на дружеството, посочено по-горе, на които е била ликвидатор при доброволна ликвидация, не е свързана с ликвидация, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител през последните пет години;
- не е официално публично инкриминирана и/или санкционирана от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- не е 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.
- няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите и всеки друг висш ръководител на Дружеството.

3. ПЕТЪР СТОЯНОВ БОЖКОВ - изпълнителен член на Съвета на Директорите

БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. „Ивайло“ № 1, вх. 1, ет. 2, ап. 2.
ОБРАЗОВАНИЕ:	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.
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	В професионалния си опит г-н Божков е заемал следните позиции: 1992-1993г. - заместник председател на Съвета на директорите на Нефтохим АД; 1994-1996 г. - адвокат на софийския клон на „Експресбанк“ АД, клон Възраждане, сега „SG Expressbank“; 1998–2000г. - заместник председател на Съвета на директорите на „Булгартабак Холдинг“ АД; 1998-2003г. - адвокат на „Българската федерация по ски“ и на „Бороспорт“ АД. Председател на контролния съвет на "Съюз на Частните Строители в България (СЧС)" (втори пореден мандат); 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).

Дружества, в които Петър Божков е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или друг висш ръководител през последните 5 години:

„ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД ЕИК 201343299	Член на СД - от 2010г., до момента
„ДЮНИ“ АД ЕИК 200802454	Член на СД – през последните пет години и към момента

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-н Божков декларира, че:

- не е осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама;
- не е свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не е свързан с ликвидация, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител през последните пет години;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- не е 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.
- няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите и всеки друг висш ръководител на Дружеството.

4. ГЕОРГИ СТОЯНОВ ГЕОРГИЕВ – прокурист на Дружеството

БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.
ОБРАЗОВАНИЕ:	Г-н Георгиев има <i>висше юридическо образование, степен Магистър</i> от СУ „Св. Климент Охридски“ гр. София, където е завършил <i>специалност право</i> през 2001г.
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	<p>През 2002г. г-н Георгиев стажува в Софийски градски съд, като впоследствие е юрисконсулт в ОД „Земеделие и гори“ - гр. Сливен и главен юрисконсулт на „Геотехмин – консулт и инженеринг“ ООД.</p> <p>През 2006г се присъединява към екипа на Елана и последователно работи като юрисконсулт и прокурист на „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД и Директор за връзки с инвеститорите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.</p> <p>Председател на УС на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи от 2006г. до 2009г.</p>

Дружества, в които Георги Георгиев е бил член на управителен или контролен орган, управител, прокурист или друг висш ръководител през последните 5 години:

"АГРОМЕНИДЖМЪНТ" ООД ЕИК 200802454	съдружник и управител - от 2013г. до момента
"ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ" АД ЕИК 175308436	Член на СД - от 2010г. до 2013 г. Прокурист – от 2016 до момента
"АГРОЛЕНД 2009" ООД ЕИК 103612217	управител - от 2010г. до момента
"ЕЛАНА ХОЛДИНГ" АД ЕИК 121837774	Член на СД - от 2010г. до момента.
"ЕЛАНА ЕНЕРДЖИ МЕНИДЖМЪНТ" АД ЕИК 200802454	Член на СД и изп. директор - от 2010г. до момента.
"КК ИНВЕСТ" АД ЕИК 175457761	Член на СД - от 2011г до момента..
„ВЯТЪРНИ ЕЛЕКТРОЦЕНТРАЛИ“ АД ЕИК 175163852	Прокурист – от 2013 да 2017 г.
„ЕМ ПИ ПИ ВИ" ЕООД ЕИК 200746742	управител - от 2011г. до 2017г
"ВЕЦ ПОПСКО" ООД ЕИК 200518991	управител - от 2009г. до 2013г
„ВЕЦ ЧАЛ“ЕООД ЕИК 200519310	управител - от 2009г. до 2013г

НЕЗАВИСИМИ 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:

- служител в Емитента;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или е свързано с Емитента лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Емитента;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
- 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 Инвеститорите (ДВИ) – Пламен Георгиев Петров.

14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИШЕТО РЪКОВОДСТВО

За административните, управителните и надзорните органи на Дружеството, както и за другите членове на висшето ръководство не са налице:

- потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения;
- споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на Съвета на директорите е избран за член;
- ограничения, приети от членовете на Съвета относно разпореждането с техните авоари и притежаваните от тях ценни книжа на Емитента в рамките на определен период.

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО ОТ ЕМИТЕНТА ЗА УСЛУГИ, ВЪВ ВСИЧКИТЕ ИМ ФУНКЦИИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените от Емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на Емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап;
- в) сума, дължима от Емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Съгласно решението на ОСА, месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, както и на прокуриста на Дружеството са в размер на 3 минимални работни заплати. Изплатените възнаграждения за 2016г. са както следва:

Таблица 13: Размер на изплатените през 2016 г. възнаграждения на членовете на СД и прокуриста на Дружеството:

Име	Позиция	лева
Гергана Костадинова	Изп.член на СД	5 968.72
Петър Божков	Член на СД	15 120.00
Владимир Велев	Член на СД	12 900.00
Владислав Русев	Член на СД до 22.02.2016 г.	2 220.00
Георги Георгиев	Прокурист	7 560.00

До датата на този Документ, нито настоящите членове на управителните органи нито предишно избрани и понастоящем освободени членове са получавали възнаграждения или обезщетения в натура за изпълнението на техните функции. Не съществуват непредвидени или отсрочени компенсации за което и да е лице, във всичките му функции по отношение на Емитента.

15.2. ОБЩИТЕ СУМИ ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

В дейността на Емитента не са заделени или начислявани суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА

Съгласно Устава на Дружеството, мандатът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е определен на 5 год. Датата, на която изтича мандатът на сегашните членове на Съвета на директорите е 14.03.2018г.

16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА

В договорите на членовете на Съвета на директорите на Дружеството няма предвидени обезщетения при прекратяване на договорите им.

16.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИТЕТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА КОМИТЕТА

На 14.03.2017г. Съветът на директорите на Дружеството приема статут на Одитния комитет, а впоследствие 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 комитета е 3 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, параграф 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.

16.4. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА 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.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. БРОЯ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА

Към датата на Проспекта в „Елана Агрокредит“ АД има назначен 1 (един) служител.

17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Към датата на настоящия Документ следните членове на Съвета на директорите на „Елана Агрокредит“ АД притежават акции от капитала:

- Петър Стоянов Божков, притежава пряко 10 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 0.05% от общия капитал на Дружеството;

Към датата на този Документ не са предоставени опции за участие в капитала на Дружеството на който и да е от членовете на Съвета на директорите на „Елана Агрокредит“ АД.

17.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорености за участие на служители в капитала на Емитента.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. Дотождовка, дождовкото е известно на Емитента, името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице

Към датата на настоящия Документ има лица, които не са членове на СД на Емитента и притежават **пряко над 5% от капитала** на Емитента:

- а. **“ПАМ Солар” ООД**, ЕИК: 201471562, със седалище и адрес на управление: гр. София 1616, ул. “Беловодски път” № 15-17, притежаващ пряко 1 099 999 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 5.82% от общия капитал на Дружеството;
- б. **“Химакс Фарма” ЕООД**, ЕИК: 131212027, със седалище и адрес на управление: гр. София 1756, ж.к. Дървеница, бл. 43 вх. В, ап. 25, притежаващ пряко 1 480 392 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 7.83% от общия капитал на Дружеството;
- в. **ЗУПФ “Алианц България”**, ЕИК: 130477720, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 42, притежаващ пряко 1 320 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 6.98% от общия капитал на Дружеството;
- г. **УПФ “ДСК Родина” АД**, ЕИК: 130479810, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шипка № 3, притежаващ пряко **1 045 500** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 5.53% от общия капитал на Дружеството;
- д. **УПФ “Доверие” АД**, ЕИК: 130474628, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Дунав № 5, притежаващ пряко **1 140 000** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 6.03% от общия капитал на Дружеството;
- е. **УПФ “ЕН ЕН” АД**, ЕИК: 130478014, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1404 София, бул. България № 49Б, притежаващ пряко **1 208 886** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **6.40%** от общия капитал на Дружеството;
- ж. **ДПФ “Алианц 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;

Към датата на настоящия Документ има лица, притежаващи **непряко над 5% от капитала** на Емитента:

- а. **ПОК “Алианц България” АД**, ЕИК: 121050885, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 42, притежава непряко чрез учредените и управляваните от него ЗУПФ Алианц България, ЗППФ Алианц България и ДПФ Алианц България (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК) **2 727 200** броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **14.42%** от общия капитал на Дружеството;
- б. **ПОК “Доверие” АД**, ЕИК: 831190986, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Тинтява № 13Б, вх. А, ет. 7, притежава непряко чрез учредените и управляваните от него ДПФ Доверие, ППФ Доверие и УПФ Доверие (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК) **1 890 700** броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **10.002%** от общия капитал на Дружеството;
- а. **ПОД “ЕН ЕН” ЕАД**, ЕИК: 121708719, със седалище и адрес на управление: 1404 София, бул. България № 49Б, притежава непряко чрез учредените и управляваните от него УПФ ЕН ЕН, ДПФ ЕН ЕН, ППФ ЕН ЕН (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК) **1 602 000** броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **8.48%** от общия капитал на Дружеството;
- б. **ПОК “ДСК Родина” АД**, ЕИК: 121507164, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. Княз Александър I Батенберг № 6, ет. 1, притежава непряко чрез учредените и управляваните от него УПФ ДСК Родина, ДПФ ДСК Родина, ППФ ДСК Родина и ДПФПС ДСК Родина (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК)

1 300 000 броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **6.88%** от общия капитал на Дружеството;

18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Главните акционери на Емитента нямат различни права на глас. Аксиите на „Елана Агрокредит“ АД са обикновени, поименни, безналични и дават еднакви права на своите притежатели.

18.3. 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 СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ

На Емитента не е известно върху него да е упражняван контрол.

18.4. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В 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.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Сделки със свързани лица за разглеждания исторически период до датата на настоящия Проспект включват единствено възнагражденията на ключовия управленски персонал, посочени в т. 15.1 от този Регистрационен документ.

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

20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Елана Агрокредит“ АД е изготвило годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2014г., 31.12.2015г. и 31.12.2016г., както и неодитирани междинни финансови отчети към края на всяко от тримесечията през последните три години. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти воден от КФН. Дружеството представя в Комисията годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100о-100н от ЗППЦК и спазва задължението за периодично разкриване на информация, докато е вписано в този регистър.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронната страница на Емитента (www.agrocredit.elana.net), както и на електронната страница на КФН (www.fsc.bg) и на електронната страница на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Емитента (www.bse-sofia.bg). Тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор от „Елана Агрокредит“ АД и в офисите на „Елана Трейдинг“ АД.

20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към датата на представяне на финансовата информация в настоящия Документ, няма настъпила значителна обща промяна, която би могла да засегне активите, пасивите и печалбите на Емитента.

20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

„Елана Агрокредит“ АД няма участия в други дружества и няма задължение за изготвяне на консолидирани отчети. Информацията в този Документ е извлечена от индивидуалните годишни одитирани отчети за последните 3 години и междинните неодитирани отчети за трето тримесечие на 2016г. и 2017г.

20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Историческата годишна финансова информация в този Документ е одитирана. Одиторските доклади за тази финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и не съдържат квалификации или откази. Няма друга информация от настоящия Документ, която да е била одитирана от законовите или други одитори. Историческата междинна финансова информация в този Документ е неодитирана и е взета от междинните отчети на Емитента към 30.09.2016г. и 30.09.2017г.

20.5. ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация в Регистрационния документ датира от 30.09.2017г.. Същата финансова информация е остаряла с по-малко от 3 месеца съгласно датата на този Документ.

20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Емитентът е публикувал тримесечна финансова информация към 30.09.2017г.

20.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Съгласно разпоредбите на Устава Емитентът разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата за съответната година. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Към датата на този Документ Уставът на Емитента на не предвижда изплащане на шестмесечен дивидент. Изменението на Устава на Емитента може да бъде направено

само с решение на Общото събрание на акционерите с мнозинство от 90 на сто плюс една от представените на събранието акции с право на глас.

ИЗПЛАТЕНИ ДИВИДЕНТИ ПРЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЯ ИСТОРИЧЕСКИ ПЕРИОД

Общото събрание на акционерите на Емитента, което да разгледа разпределянето на печалбата за 2016г. е проведено на 30.06.2017г. Съгласно протокола от ОСА, решението във връзка с разпределение на финансовия резултат за 2016г. в размер на 1 636 390.77 лв. за 2016 г. е следното:

- 10% за попълване на фонд „Резервен“ на Дружеството; и
- Остатъкът от 1 472 751.69 лв. да бъдат разпределени като дивидент, като определя брутен дивидент в размер на 0.07791 лева на една акция от капитала на Дружеството.

Общото събрание на акционерите на Емитента, което да разгледа разпределянето на печалбата за 2015г. е проведено на 30.06.2016г. Съгласно протокола от ОСА, решението във връзка с разпределение на финансовия резултат от 2015г. в размер на 1 034 213.59 лв. за 2016 г. е следното:

- 10% за попълване на фонд „Резервен“ на Дружеството; и
- Остатъкът от 930 792.23 лв. да бъдат разпределени като дивидент, като определя брутен дивидент в размер на 0.04924 лева на една акция от капитала на Дружеството.

Общото събрание на акционерите на Емитента, което да разгледа разпределянето на печалбата за 2014г. бе проведено на 23.02.2015г. Съгласно протокола от ОСА, решението във връзка с разпределение на финансовия резултат от 2014г. в размер на 339 706.61 лв. за 2016 г. е следното:

- 10% за попълване на фонд „Резервен“ на Дружеството; и
- Остатъкът от 305 735.95 лв., както и неразпределената печалба на Дружеството от 2011г., 2012г. и 2013г. в размер на 13 182.06 да бъдат разпределени като дивидент, като определя брутен дивидент в размер на 0.0623 лева на една акция от капитала на Дружеството.

20.8. 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 спрямо него ще бъдат образувани всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

20.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

Няма значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която е настъпила от края на последната публикувана одитирана финансова информация за 2016г и/или от края на последната публикувана неодитирана финансова информация към 30.09.2017г.

На 15.07.2017 г. „Елана Агрокредит“ АД издаде облигационна емисия в размер на 5 260 млн. евро, което е представена във финансовия отчет на Дружеството към 30.09.2017 г. като задължение по облигационен заем. Една част от набраните средства в размер на 10 288 млн. лв. към датата на този Документ са инвестирани в основната дейност на дружеството (финансов лизинг и обратно кредитиране), а друга част са инвестирани временно в краткосрочни финансови инструменти докато бъдат вложени в основната дейност на дружеството. Към датата на изготвяне на този Регистрационен документ, размерът на неусвоените средства от облигационната емисия е 2.5 млн. лв.

В отчета към 30.09.2017г., начислената като задължение лихва по корпоративните облигации е в размер на 69 хил. лв. Това задължение, увеличено със съответната сума на лихвата до 15.10.2017г., представлява първото лихвено плащане по облигационния заем, реализирано на 16.10.2017г. – съгласно погасителния план.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

21.1.1. РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ И ЗА ВСЕКИ КЛАС АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на „Елана Агрокредит“ АД съгласно последния одитиран годишен отчет е 18 902 402 лв., разпределен в толкова на брой обикновени поименни акции с номинална стойност от 1.00 лева всяка. Към датата на този Документ няма промяна в акционерния капитал.

21.1.2. АКО ИМА АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ, ДА СЕ ПОСОЧИ БРОЯ И ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТАКИВА АКЦИИ

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал.

21.1.3. БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ

Емитентът няма държани от него или от негово име собствени акции.

21.1.4. КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ

Емитентът няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, ценни книжа с варианти.

21.1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И/ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ

Емитентът няма информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Съгласно настоящия Проспект за увеличение на капитала капиталът на Дружеството в следствие на успешно проведено публично предлагане следва да бъде увеличен с до 18 902 402 броя нови акции с номинална стойност от 1 лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 18 902 402 лв., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на до 37 804 804 лв., което означава, че предлаганите акции ще представляват до 50% от капитала на Дружеството след увеличението му.

21.1.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ, НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОИТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛ. ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ

Към датата на настоящия Документ, Емитентът не е част от икономическа група. Емитентът няма информация за какъвто и да е капитал, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

21.1.7. ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

История на промените в акционерния капитал

- След успешно публично предлагане на акции, акционерният капитал на Емитента е увеличен от 5 115 435 лв. на 18 902 402 лв., като увеличението е вписано в Търговски регистър на 25.05.2015г;
- 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;
- На 14.03.2013г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 250 000 лв. на 700 000 лв. чрез издаване на нови акции;

- При учредяване на Емитента, внесенят капитал е в размер на 250 хил. лв., а регистрирания акционерен капитал е в размер на 1 млн. лв. През 2012г. е направено намаляване на капитала до реалния размер на внесеня капитал – 250 хил. лв.

21.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

21.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

В чл. 4 от Устава е формулиран предметът на дейност на Дружеството, който е: *отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, 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.

21.2.2. РЕЗЮМЕ НА ВСЯКАВИ РАЗПОРЕДБИ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Чл. 16 от Устава определя едностепенна система на управление на дружеството, а именно: „Органи на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите“. Чл. 29 и следващи от своя страна дават указания за числеността на Съвета на директорите (СД), неговия мандат, възнаграждения, представителна власт, права и задължения и др.

Членовете на СД могат да бъдат от 3 до 9 с мандат от 5 години. Те могат да бъдат преизбирани без ограничения. Техните възнаграждения се определят на Общото събрание на акционерите. Представляващ може да бъде един или няколко от членовете. Членовете на СД имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват повече от половината от членовете му лично или представлявани с писмено пълномощно от друг член на Съвета. Решения се вземат с мнозинство повече от половината от присъстващите членове, с изключение на:

1. решенията, които се вземат единодушно;

- а. прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
- б. разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството, съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
- в. поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството, съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

2. решенията по б. а), б), в) и ж) и т. 3 и 4 по-долу, които се вземат с мнозинство 2/3 от членовете на Съвета на директорите.

- а. Приема и предлага за одобряване от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет и баланса;
- б. Приема планове и програми за дейността на Дружеството;
- в. Предлага на Общото събрание на акционерите увеличаване и намаляване на капитала;
- г. Приема организационно-управленска структура, одобрява вътрешни правила и актове на Дружеството;
- д. Взема решение за откриване или закриване на клонове и за участие или прекратяване на участие в дружества в страната или чужбина;
- е. Взема решение за образуване на парични фондове;

- ж. Взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права, получаване на заеми в общ размер до 50 000 000 лв., даване на гаранции и поемане на поръчителство, придобиване и предоставяне на лицензи, участие в търгове и конкурси;
- з. Извършва всичко, което е необходимо за оперативното управление на Дружеството, както и изрично възложени му от Устава и Общото събрание на акционерите дейности.
1. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко един път на три месеца.
 2. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.
 3. В срок до 5 години от обявяването на настоящия устав в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличение на капитала на дружеството в размер до 100 000 000 лв. чрез издаване на нови акции.
 4. В срок до 5 години от обявяването на настоящия устав в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

21.2.3. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

Капиталът на Дружеството е разпределен в акции, които дават еднакви права на своите притежатели. Акциите са обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, с номинал от 1 лв. Правата, които дават тези акции са две основни групи - имуществени и неимуществени. Имуствените права на акционера са правото на дивидент и правото на ликвидационен дял. Неимуществените права на акционера могат да се разделят в три групи: управителни, контролни и защитни.

Всяка акция дава на притежателя си и допълнителни права, които произтичат от основните права и са пряко или косвено свързани с тях.

ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:

1. Право на дивидент. Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки. Публичните дружества имат право да изплащат 6-месечен и годишен дивидент, ако това е предвидено в устава и при съответно прилагане на чл. 247а от Търговския закон. Към датата на този Документ Уставът на Емитента на не предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд „Резервен“.

2. Право на ликвидационен дял - Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяването му чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено само в случай че при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

НЕИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:**УПРАВИТЕЛНИ ПРАВА**

1. Право на глас - Правото на глас е неимушествен право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акциите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му да бъде вписано в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар като акционери най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно, съгласно чл. 116 ЗППЦК.

2. Правото на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството.

КОНТРОЛНИ ПРАВА

Към контролните права на акционера се отнася **правото на акционера на информация**. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото Общо събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

ЗАЩИТНИ ПРАВА**1. Правото на обжалване на решенията на органите на Дружеството.**

Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ);

Всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ);

2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията, ако такива не са били избрани от Общото събрание на акционерите – чл. 249 ТЗ.

3. Права на малцинството (права на акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството) съгласно чл. 118 ЗППЦК:

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

2. да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

3. да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техният представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;

4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на Общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

2. Право на предпочитително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

УСЛОВИЯ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ И КОНВЕРТИРАНЕ.

Публично дружество може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, като в този случай изискванията относно притежаване на най-малко 5 на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат.

Акциите от настоящата емисия не дават на притежателите си правото да ги конвертират.

21.2.4. ОПИСАНИЕ НА ТОВА КАКВО ДЕЙСТВИЕ Е НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ, УКАЗВАЙКИ КЪДЕ УСЛОВИЯТА СА ПО-ЗНАЧИТЕЛНИ, ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действието необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

21.2.5. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ

Чл. 20 от Устава описва начина за свикване на Общо събрание на акционерите (ОСА). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството.

Ако в срок от 1 месец от искането на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено, компетентният съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването или техният представител, да свика събранието.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване.

В поканата се посочва информацията съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК .

Поканата заедно с материалите на Общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпраща на КФН най-малко 30 дни преди датата на откриване на Общото събрание и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването до приключването на Общото събрание. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

21.2.6. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Няма такива разпоредби в действащия Устав на Емитента.

21.2.7. УКАЗАНИЕ ЗА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРАГА НА СОБСТВЕНОСТ, НАД КОЙТО АКЦИОНЕРНАТА СОБСТВЕНОСТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА.

В корпоративните документи на Емитента няма действащи разпоредби, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

21.2.8. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, НАЛОЖЕНИ ОТ УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОГАТО ТАКИВА УСЛОВИЯ СА ПО-СТРОГИ ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН.

Съгласно чл. 25, т. 1 от Устава на Емитента, решението за изменение и допълнение на Устава на Дружеството, увеличение или намаление на капитала и прекратяване на Дружеството се вземат от Общото събрание на акционерите с мнозинство от 90% плюс една от представените на събранието акции с право на глас.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

„Елана Агрокредит“ АД извършва основната си дейност чрез подписан договор с „Агромениджмънт“ ООД, гр. София, вписано в търговския регистър с ЕИК: 202456719. Съдружници в „Агромениджмънт“ ООД са „Елана Холдинг“ АД с участие в капитала от 900 лв. и Георги Георгиев с участие в капитала от 100 лв. Членове на Съвета на директорите на „Елана Холдинг“ АД са: Гургана Костадинова (действащ член на СД и представляващ Емитента), Камен Колчев (член на СД на Емитента до 22.01.2014г.) и Георги Георгиев.

Договорът между Емитента и „Агромениджмънт“ ООД е подписан на основание решение на ОСА на „Елана Агрокредит“ АД за одобрение на този договор от 22.03.2013г. Към него последващо са подписани допълнителни споразумения с дати 30.04.2013 г., 23.01.2014 г. 11.07.2016 и 10.07.2017 г., неразделна част от договора. Основните моменти от този договор и допълнителните споразумения, включително предмет, права и задължения, и възнаграждение са както следва:

Предмет:

А) изграждане на структура от регионални представители във връзка с осъществяване на инвестиционната дейност на „Елана Агрокредит“ АД;

- дефиниране на региони за закупуване с цел последващо лизинговане на земеделски земи, съобразно инвестиционната стратегия на „Елана Агрокредит“ АД;
- избор на регионални представители за съответните региони;
- създаване на правила за работа и осъществяване на контрол върху дейността на регионалните представители.

Б) организиране на дейността по сключване на договори за финансов лизинг за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на „Елана Агрокредит“ АД, закупуване от собственици на земеделски земи за които има сключен договор за финансов лизинг и отпускане на кредити на земеделци - лизингополучатели;

- осигуряване на договори за финансов лизинг със земеделци – лизингополучатели, които да придобиват земеделски земи, след заплащане на първоначална вноска /самоучастие/;
- изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „Елана Агрокредит“ АД на земеделски земи в изпълнение на получени от земеделци - лизингополучатели по договор за финансов лизинг заявки, включително за начина на финансиране на придобиването, или продажба чрез финансов лизинг на имотите притежавани от „Елана Агрокредит“ АД;
- финансов и правен анализ на имоти, предложени за придобиване и организация на фактическото придобиване или продажба на недвижимите имоти;
- консултации относно възможностите за отпускане на кредити на коректните земеделци - лизингополучатели в рамките на изплатената част от стойността на имотите, за които същите са сключили договор за финансов лизинг, както и подготовка на самите договори за кредит;
- организация на целия документооборот по изповядване на сделките за покупко-продажба на земеделски земи пред съответно компетентните нотариуси и лизинговането им на земеделски производители посредством сключване на договор за финансов лизинг, както и водене на архив с досиета на всички сделки по закупуване, лизинговане и продажба на недвижими имоти.

В) продажба на активи на „Елана Агрокредит“ АД, при неплащане от страна на лизингополучателите;

- маркетинг на недвижимите имоти;
- продажба при максимално изгодни условия на имотите;
- сключване на договори за лизинг на тези имоти с други лизингополучатели (различни от този, който е спрял плащанията по договора за финансов лизинг);
- воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с горепосочените дейности.

Г) съдействие при водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „Елана Агрокредит“ АД;

- подпомагане при съставяне на предвидените в законодателството финансови отчети;
- подготовка и на други необходими финансово-счетоводни документи изискуеми по българското законодателство.

Д) консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на "Елана Агрокредит" АД;

- консултиране относно избора на инвестиционен посредник при емитирането или на банка - заемодател;
- подготвяне на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка;
- водене и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

Е) извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на "Елана Агрокредит" АД при осъществяване на неговата инвестиционна дейност.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Права и задължения по т. "А" от Предмета:

За "Агромениджмънт" ООД:

- определя региони за закупуване и лизинговане на недвижими имоти от "Елана Агрокредит" АД, при осъществяване на инвестиционната му стратегия;
- извършва подбор на регионални представители във връзка с осъществяването на инвестиционната политика на "Елана Агрокредит" АД;
- извършва продължаващо обучение на лицата, избрани за регионални представители;
- разработва устройствени правила, регламентиращи правата, задълженията и отговорностите на регионалните представители във връзка със закупуването и лизинговането на земеделските земи придобити от "Елана Агрокредит" АД;
- създава и управлява техническа инфраструктура, необходима при оперативното взаимодействие между регионалните представители и "Агромениджмънт" ООД;
- отговаря за сключването, изменението и прекратяването на агентски договори с избраните регионални представители;
- осъществява контрол върху дейността на регионалните представители във връзка с осъществяването на инвестиционната политика на "Елана Агрокредит" АД.

За "Елана Агрокредит" АД:

- одобрява предложените от "Агромениджмънт" ООД региони и регионални представители;
- съвместно с "Агромениджмънт" ООД сключва, изменя и прекратява агентски договори с избраните регионални представители;
- заплаща дължимите възнаграждения по агентските договори с регионалните представители.

Права и задължения по т. "Б" от Предмета:

За "Агромениджмънт" ООД:

- проверява предложените от регионалните представители земи за закупуване с цел последващо лизинговане;
- извършва правен анализ на закупуваната земя, вкл. чрез наемане на външни експерти при фактическа и правна сложност;

- организира цялостната дейност по покупката и лизинговането на недвижими имоти от името и за сметка на "Елана Агрокредит" АД, включително подготовка на всички документите, необходими за законосъобразно сключване на сделки за покупко-продажба и лизинг на недвижими имоти;
- организира, от името и за сметка на "Елана Агрокредит" АД, плащания във връзка с извършените сделки по покупка на недвижими имоти, както и получаването на първоначална вноска /самоучастие/ и лизинговите вноски от земеделците – лизингополучатели;
- съхранява документите за собственост и договорите за лизинг на придобитите недвижими имоти, както и нотариалните актове по прехвърляне собствеността на изплатените от лизингополучателите имоти до комплектуването на съответните досиета по сделките, след което ги предава на "Елана Агрокредит" АД;
- следи за правилния подбор с оглед на надеждността и коректността на земеделците-лизингополучатели;
- прави предложения за отпускане на кредити на земеделци-лизингополучатели, гарантирани чрез имотите, които същите изплащат по договори за финансов лизинг.

За "Елана Агрокредит" АД:

- снабдява "Агромениджмънт" ООД и регионалните представители с необходимите пълномощни за изпълнение на техните задължения във връзка със закупуване и лизинговане на недвижими имоти;
- оказва съдействие на "Агромениджмънт" ООД при закупуване и лизинговане на недвижими имоти, включително като предоставя актуални документи относно правното и финансовото си положение;
- при сключване на сделка за покупка и/или лизинговане на недвижим имот заплаща възнаграждение на регионалните представители съгласно предвиденото в агентските договори, освен ако дължимата комисионна не се заплаща от съответния лизингополучател;
- заплаща всички необходими разходи по придобиване и/или лизинговане на недвижими имоти, като нотариални такси, държавни данъци и такси, агентски комисиони, оказани правни услуги и др.;
- при кредитиране на лизингополучатели – осигурява средствата по договора за кредит, обезпечен с лизингованите от съответните лизингополучатели имоти.

Права и задължения по т. "В" от Предмета:

За "Агромениджмънт" ООД:

- осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти и изпълнение на задължението на съответния земеделец-лизингополучател по плащане на дължимите лизингови вноски;
- извършва всички необходими действия /включително изпращане на напомнания, срещи на място и др./ с оглед на получаване на дължимите лизингови вноски;
- при невъзможност за постигане на споразумение за плащане "Агромениджмънт" ООД /чрез регионалните представители/ идентифицира, установява контакт и води преговори с потенциални купувачи, при условия максимално изгодни за "Елана Агрокредит" АД;
- извършва всички необходими подготвителни действия по продажба на имотите, включително изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др. под.;

"Агромениджмънт" ООД се задължава да води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по т. "В" от Предмета и предава счетоводните документи на "Елана Агрокредит" АД или на посочено от него лице по ред, уточнен допълнително между страните.

"Агромениджмънт" ООД е длъжен да представи отчет за работата си по т. "В" от Предмета на "Елана Агрокредит" АД и при поискване. В този случай отчетът се представя в срок до 10 работни дни от получаване на писменото искане на "Елана Агрокредит" АД.

"Елана Агрокредит" АД се задължава да съдейства на "Агромениджмънт" ООД при продажба на имотите, за които има неплащане от страна на съответния лизингополучател, включително, но не само чрез издаване на съответните пълномощни и предоставяне на протоколи от Съвета на директорите във връзка с осъществяването на сделките.

Права и задължения по т. "Г" от Предмета:

За "Агромениджмънт" ООД:

- разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на предприятието на "Елана Агрокредит" АД
- въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити от "Елана Агрокредит" АД първични счетоводни документи за същия месец, извършва ежемесечно осчетоводяване на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на "Елана Агрокредит" АД;
- съставя и предоставя на "Елана Агрокредит" АД в нормативно определените срокове документите, изисквани съгласно действащото законодателство;
- представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомства и служби;
- уведомява и консултира "Елана Агрокредит" АД за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ

"Елана Агрокредит" АД дължи на "Агромениджмънт" ООД възнаграждение на база на реално инвестираните средства (независимо от произхода им – капитал, заем или др.). Възнаграждението е дължимо за тримесечие, както следва:

- а) при инвестирани средства до 10 млн. лева – 0.25% от инвестираните средства;
- б) при инвестирани средства между 10 и 20 млн. лева – 25 000 лева + 0.1875% от горницата на инвестираните средства над 10 млн.;
- в) при инвестирани средства над 20 млн. лева – 43 750 лева + 0.125% от горницата от инвестираните средства над 20 млн.

Възнаграждението се начислява към края на всяко изминало тримесечие /съответно към 31 март; 30 юни; 30 септември; 31 декември/ през годината. Базата за изчисляване на размера на възнаграждението е: размерът на инвестираните средства към последната дата на съответното тримесечие.

Под инвестирани средства се разбира общата сума от:

- вземанията по главници по договорите за финансов лизинг и
- вземанията по главници по предоставени оборотни кредити.

Дължимото възнаграждение не включва ДДС.

"Елана Агрокредит" АД дължи на "Агромениджмънт" ООД годишно възнаграждение обвързано с постигнатата годишна доходност („success fee“). То е дължимо при условие, че реализираната от "Елана Агрокредит" АД печалба преди данъци през съответната финансова година е над заложения минимален праг - доходността по ДЦК на Република България за съответната година с остатъчен срок 10 години плюс 1 пр. пункт, но не по-малко от 3% (три процента).

Размерът на годишното възнаграждение е 20% (двадесет процента) от постигнатата печалба преди данъци на "Елана Агрокредит" АД в частта ѝ над заложеният минимален праг за съответната година.

При постигната доходност от възложителя под минималния праг, възнаграждение по тази точка не се дължи.

Допълнително възнаграждение („success fee“) по предходния параграф се начислява към края на всяка финансова година. Дължимото възнаграждение не включва ДДС. След заверка на годишния финансов отчет от избора на

Общото събрание на акционерите на "Елана Агрокредит" АД одитор и приемането му от ОСА, ако има констатирана разлика между вече изчисленото и отговарящото на заверения финансов отчет възнаграждение, разликата се компенсира, независимо от посоката.

Съгласно сключено Допълнително споразумение към Договора от 11.07.2016г., одобрено от Общото събрание на акционерите към възнаграждението се включва и възнаграждение за обслужване на лизинговите договори в размер на половината от ефективно събраната годишна такса за обслужване на договорите за лизинг, която е в размер на 5 лв. на декар на година. За 2016 г. е взето решение размерът на възнаграждението за обслужване на лизинговите договори да е 1.50 лв. на декар. От 2017г. размерът на възнаграждението за обслужване на лизинговите договори е съгласно Допълнителното споразумение - половината от ефективно събраната годишна такса за обслужване на договорите за лизинг.

СРОКОВЕ ЗА ПЛАЩАНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО:

- а) Дължимото възнаграждение на база на реално инвестираните средства се заплаща от "Елана Агрокредит" АД в срок до 10 (десет) дни след изтичане на съответния тримесечен период и след представяне на фактура, по посочена от "Агромениджмънт" ООД банкова сметка;
- б) Дължимото възнаграждение обвързано с постигнатата годишна доходност се заплаща от "Елана Агрокредит" АД в срок до 20 (двадесет) дни след изтичане на съответната финансова година и представяне на фактура, по посочена от "Агромениджмънт" ООД банкова сметка. В случай на корекции на дължимото възнаграждение въз основа на одитирания финансов отчет, то плащането или възстановяването на сумата се дължи в двадесет дневен срок от датата на одиторската заверка.

РАЗХОДИ

Разходи за сметка на "Агромениджмънт" ООД - всички разходи във връзка с обучението, създаване на правила за организацията на работа и контрола върху регионалните представители, както и по осигуряване на отчетността по сключените договори за финансов лизинг, нотариални актове за покупка на имоти и за последващото им прехвърляне на земеделците –лизингополучатели са за сметка на "Агромениджмънт" ООД. За сметка на "Агромениджмънт" ООД са и всички разходи свързани с проверка и оценка на реалната пазарна стойност на недвижимите имоти, както и за оценка на пригодността на съответните земеделци – кандидат лизингополучатели.

За сметка на "Елана Агрокредит" АД - извън договорените възнаграждения на "Агромениджмънт" ООД са разноски, свързани с извършване на подобрения и опазване на недвижимите имоти, за заплащане на данъци, такси и комисионни възнаграждения на регионалните представители и други необходимо присъщи разходи при придобиване на дълготрайни материални активи, а именно за сключване на сделки с недвижими имоти, както и за продажбата им чрез сключване на договори за финансов лизинг, за такси свързани със сключване на договори за кредит, както и за заплащане на всички разноски свързани с продажбата на имоти с договор за лизинг, по които лизингополучателите са преустановили плащанията. "Елана Агрокредит" АД може по свое усмотрение да прехвърли част от тези такси към продавачите на земеделски земи и/или лизингополучателите по договорите за финансов лизинг, респ. кредитополучателите по договорите за кредит. Също така "Елана Агрокредит" АД може за своя сметка да извършва и рекламна/и кампания/и за популяризация на своята дейност.

"Агромениджмънт" ООД предава на "Елана Агрокредит" АД вноските бележки, платежни нареждания, фактури и всички други платежни документи, допустими от Закона за счетоводството, удостоверяващи извършените разноски за сметка на "Елана Агрокредит" АД. "Елана Агрокредит" АД възстановява на "Агромениджмънт" ООД направените разноски в срок от 3 работни дни от предаване на документите.

"Агромениджмънт" ООД няма право да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на "Елана Агрокредит" АД. "Агромениджмънт" ООД не съхранява парични средства, които са собственост на Емитента.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ

23.1. Запис или доклад от експерти

При изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

23.2. Информация от трети страни

В определени части на Проспекта, Емитентът е включил доклади и изявления от трети страни, с изричното им посочване, а именно:

- Източник: НСИ и Евростат: за информацията за икономическия растеж и БВП;
- Източник: Министерството на финансите: за информация за фискалната политика и за прогнозите за основните макропоказатели;
- Източник: Standard & Poor's, Moody's и Fitch Ratings: за информация за кредитния рейтинг на България;
- Източник: Евростат: за информацията за инфлацията;
- Източник: Министерството на Земеделието и Храните: за статистика за земеделските земи в България.

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Регистрационен документ, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. 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.

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

От датата на публикуване на този Проспект и в течение на нормалното работно време от 10 до 16 часа през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени), потенциалните инвеститори могат да получат достъп до посочените по-долу документи както следва:

- а) учредителния договор и Устава на Емитента;
- б) годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2014г., 31.12.2015г. и 31.12.2016г., както и неодитирани междинни финансови отчети към 30.09.2016г. и към 30.09.2017г;
- в) Проспект (след потвърждението му от КФН);
- г) декларации по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите и съставителя на отчетите и одитора.

Те са налични на адреса за кореспонденция на „Елана Агрокредит“ АД и на адреса на упълномощения инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12, както и на електронните адреси на посредника (www.elana.net), на Комисията по финансов надзор (www.fsc.bg)

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„Елана Агрокредит“ АД няма участия в други дружества.

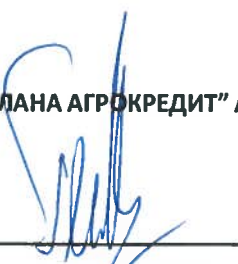
Изготвил Регистрационния документ:



ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРОКУРИСТ НА „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:



ГЕРГАНА КОСТАДИНОВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



ВЛАДИМИР ВЕЛЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД

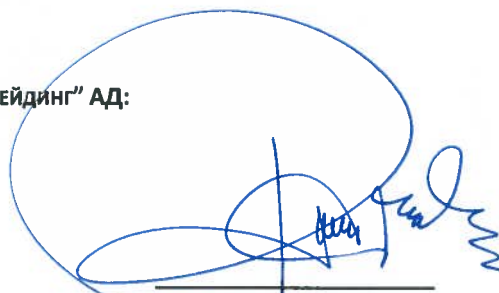


ПЕТЪР БОЖКОВ
ЧЛЕН НА СД

ЗА ИП „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД:



МОМЧИЛ ТИКОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД