

РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Настоящото резюме следва да бъде възприемано като въведение към Проспект за допускането до търговия на регулиран пазар на емисия облигации с ISIN BG2100012231 на Емитента „Елана Финансов Холдинг“ АД, LEI код 254900HS95F4R1XQE689 и адрес България, гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12, уеб-сайт www.elana.net.

Проспектът е одобрен от **Комисията за финансов надзор**, София, ул. Будапеща 16, тел. +359 2 940 49 99, e-mail: fsc@fsc.bg www.fsc.bg, с решение №

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Облигации следва да се основава на задълбочен прочит на целия Проспект. Инвеститорите следва да имат предвид, че цената на Предлаганите Облигации може да падне и те да загубят изцяло или частично стойността на инвестираната в тях сума.

Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето (включително негов превод), ако то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Всеки ищещ-инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разходите за превод на Проспекта преди началото на съдебното производство.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Кой е ЕМИТЕНТЪТ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ?

Емитентът на Предлаганите акции е „Елана Финансов Холдинг“ АД - акционерно дружество, създадено по българското законодателство, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 4 и LEI код 254900HS95F4R1XQE689.

Основният предмет на дейност на „Елана Финансов Холдинг“ АД съгласно чл. 5 от Устава на дружеството включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, както и всяка търговска дейност, незабранена от закона.

„Елана Финансов Холдинг“ АД управлява дружествата, участващи в Групата ЕЛАНА, чийто услуги са специализирани в управление на финансови активи, търговия на финансовите пазари, инвестиционно банкиране, консултиране по европейски фондове. В тази връзка основният пазар, на който е представен Емитентът и неговите дъщерни дружества е българският пазар на небанкови финансови и консултантски услуги.

В икономическата група на „Елана Финансов Холдинг“ АД влизат дъщерните дружества **ЕЛАНА Инвестмънт АД** и **ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД** и асоциираното дружество **ЕЛАНА Трейдинг АД**.

„Елана Инвестмънт“ АД е основано през 1999 г. и е утвърдена като успешен консултант на българския бизнес и публични администрации в областта на осигуряване на инвестиционно финансиране.

„Елана Фонд Мениджмънт“ е основано през 2002 г. като един от първите лицензирани фонд мениджъри в България и управлява активи на стойност над 177 млн. лв. Дружеството предлага 8 взаимни фонда с различни инвестиционни стратегии, управление на индивидуални инвестиционни портфейли и спестовни планове.

„Елана Трейдинг“ работи на финансовите пазари от 1991 г. като първата компания на групата ЕЛАНА. Осъществява търговия на Българската фондова борса чрез собствена Интернет платформа ELANA BG Trader и предлага 24-часова търговия на международните валутни и капиталови пазари.

„Елана Финансов Холдинг“ АД се управлява от Съвет на директорите (СД), който е в състав от четирима членове:

- Камен Маринов Колчев - Председател на Съвета на директорите и главен изпълнителен директор;
- Мартин Елтимиров Николов – Член на СД;
- Радослава Георгиева Масларска – Член на СД;
- Кристина Христова Цветанска – Член на СД;

Бизнес адресът на управляващите е гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12.

„КК Инвест“ АД, притежава 90.91% от капитала и гласовете в ОСА на „Елана Финансов Холдинг“ АД и по този начин упражнява пряк контрол над Емитента. Основателят на групата ЕЛАНА Камен Колчев в качеството си на лице, притежаващо пряко 96.28% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „КК Инвест“ АД упражнява непряк контрол върху „Елана Финансов Холдинг“ АД.

Одитор на консолидираните финансови отчети на Дружеството за 2021 и 2022 г. е Стоян Стоянов с бизнес адрес гр. София, ул. Акад. Николай Стоянов“ № 13А. Стоян Стоянов е регистриран одитор с диплом № 0043/1991 г. и член на ИДЕС.

КАКВА Е ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2022	2021	30.6.2023	30.6.2022
Съкупни приходи	4 519	4 002	2 006	1 962
Оперативна печалба/загуба	687	1 020	144	256
Нетна печалба/загуба	725	1 505	263	353
Годишен ръст на приходите	12.92%	10.19%	2.24%	-4.90%
Оперативен марж	15.20%	25.49%	7.18%	13.05%
Нетен марж	16.04%	37.61%	13.11%	17.99%
Доход на акция	13.18	27.36	11.55	14.11
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2022	2021	30.6.2023	30.6.2022
Съкупни активи	14 412	14 706	13 147	13 266
Съкупен собствен капитал	7 957	6 643	8 279	7 985
Нетен финансов дълг	4 172	4 905	3 517	3 486
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2022	2021	30.6.2023	30.6.2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	300	578	32	-618
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	220	-234	-82	478
Нетни парични потоци от финансова дейност	-196	-342	-143	-331

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА?

ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА Е ЗАВИСИМА ОТ ЕДИН СЕКТОР. Дейността на Дружеството и Групата ЕЛАНА е фокусирана почти изцяло в небанковия финансов сектор. Това позволява трупането на значителна синергия и ефективност чрез икономии от мащаба, но ограничава гъвкавостта при неблагоприятно представяне на сектора. В случай че небанковият финансов сектор се представя неблагоприятно, това може да има значителен негативен ефект върху дейността и бъдещите финансови резултати на Емитента.

ЕМИТЕНТЪТ Е ЗАВИСИМ ОТ ПРЕДСТАВЯНЕТО НА ДЪЩЕРНИТЕ СИ ДРУЖЕСТВА. Доколкото Дружеството не извършва самостоятелна дейност, неговото представяне и финансови резултати зависят от представянето на дъщерните му дружества. В случай че последните не се представят убедително вследствие на грешни управленски решения на техните мениджъри, загуба на ключови клиенти или други фактори, то това ще се отрази неблагоприятно на приходите и финансовите резултати на Емитента.

ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ. Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента и/или Групата. Въпреки осъзнаването на необходимостта и значимостта на този процес е възможно ръководството и персоналет на Групата да се окажат ограничени в прилагането на тези практики в резултат на липса на достатъчен опит, навременна информация или недостиг на кадри.

ПРИВЛИЧАНЕТО И ЗАДЪРЖАНЕТО НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ Е ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВО. Постигането на инвестиционните цели на Дружеството и Групата до голяма степен зависи от неговата способност да привлича, обучава, задържа и мотивира качествени кадри. Предвид занижените стандарти на образователната система и демографския срив, конкуренцията между работодателите е сериозна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее да привлича и задържа достатъчно квалифицирани кадри.

ИНТЕНЗИВНА РЕГУЛАЦИЯ. Финансовата индустрия, включително небанковия финансов сектор, е силно регулиран както на национално, така и на европейско ниво. Това от една страна позволява по-голяма защита за крайният потребител на финансовите продукти. От друга страна, прекомерната регулация намалява конкурентоспособността на участниците в сектора спрямо нововъзникващи и слабо регулирани или изцяло неурегулирани нови бизнес модели и организации. Това може да доведе до отлив на крайни клиенти и/или до ръст на оперативните разходи на участниците във финансовия сектор, а оттам – до по-лоши финансови резултати.

ОПЕРАТИВЕН РИСК. Дружеството и Групата като цяло са изложени на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, административни или деловодни грешки, нарушения на дейността, измами, неразрешени транзакции и нанесени щети на активи. Всяко неустановяване или некоригиране на оперативен риск от системата за управление на риска може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и репутацията на Емитента и/или неговите дъщерни дружества, а оттам – и върху резултатите от дейността му.

РИСК ОТ ВЪЗМОЖНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПО ЦЕНИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПАЗАРНИТЕ. В своята практика дружествата от Групата осъществяват сделки и поемат ангажименти както помежду си, така и със свързани лица извън нейния състав. Въпреки своите добри практики и ангажименти за спазване на добрите корпоративни практики е възможно поради незнание, небрежност на служители и други причини една или повече такива сделки да се окажат сключени при условия, които да се различават съществено от пазарните и да имат неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата.

ИНВЕСТИЦИИТЕ ЗА СОБСТВЕНА СМЕТКА НА ГРУПАТА МОГАТ ДА СА НЕУСПЕШНИ. Като участници в небанковия финансов сектор, Емитентът и неговите дъщерни дружества инвестират значителна част от капитала си в търгуеми финансови инструменти с цел получаване на доходност и/или съхранение на стойността на капитала им. При промени в състоянието на пазара на ценни книжа, в икономическата и пазарната среда, деловата активност на емитентите или други значими за икономиката и Дружеството

фактори, стойността на тези инвестиции на Групата може да се понижи, а оттам да намалее и стойността на акциите за инвеститорите.

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

КРЕДИТЕН РИСК. Редица договори, сключвани от Групата, съдържат ангажименти за гаранционно и извънгаранционно обслужване и поддръжка срещу фиксирани еднократни или абонаментни такси. Възможно е разходите за изпълнение на тези ангажименти да надхвърлят размера на приходите, без Групата да има възможност да компенсира допълнителните разходи. От друга страна, в определени случаи тези договори могат да бъдат прекратени едностранно и предсрочно, като заложените неустойки и други ангажименти могат да се окажат недостатъчни да компенсират пропуснатите от Групата ползи или направените допълнителни разходи.

РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С КОНКУРЕНТНАТА СРЕДА. Дружествата от Групата осъществяват дейността си в сектор с интензивна конкуренция както от изцяло местни компании, така и от компании с международно присъствие и собственост. Макар да са със значително пазарно присъствие на всеки от сегментите, на които оперират, местни и международни конкуренти са активни както в областта на инвестиционното посредничество, така и в областта на управлението на активи и бизнес консултациите.

ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНАТА КРИЗА ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ПАЗАР. След глобалната финансова и икономическа криза от периода 2007 г. - 2010 г., които оказва неблагоприятно въздействие на българския капиталов пазар, както по отношение на стойността на търгуваните ценни книжа, така и по отношение на цялостния интерес към пазара в България, местният капиталов пазар все още страда от липса на доверие от страна на инвеститорите. По този начин възможността за финансиране на компаниите през борсата остава силно ограничена. Това от своя страна намалява интереса на самите компании към фондовия пазар, степента на прозрачност и добро корпоративно управление, което може да доведе до още по-голямо отдръпване на инвеститорите, ниски цени и слаба ликвидност. Доколкото дейността на дъщерните дружества на Емитента е до голяма степен свързана с българския капиталов пазар, то това негативно влияние върху тях е значително.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

КОИ СА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ?

Основните характеристики и условия на Предлаганите облигации са представени по-долу:

Издател	“ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД, /Издател, Емитент, Дружество/
Пласиране	Частно пласиране с последващо листване на Българска фондова борса
Тип емисия	Корпоративни облигации с фиксиран купон
Размер на емисията	EUR 1 700 000 (един милион и седемстотин хиляди евро)
Брой облигации	1 700 (хиляда и седемстотин) броя
Номинална стойност	EUR 1 000 (хиляда)
Емисионна стойност	EUR 1 000 (хиляда), 100% от номиналната стойност
Вид облигации	Обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвентируеми, свободно прехвърляеми, необезпечени
Статус на дълг	Облигационният заем е първи по ред дълг, не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.
Валута	EUR
Срок	5 години
Дата на издаване	19.05.2023 г.
Дата на падеж	19.05.2028 г.
Начална дата, от която се начислява лихва	Датата на издаване (19.05.2023 г.)
Купон	5.5% фиксирана лихва върху номиналната стойност
Лихвена конвенция	ISMA Actual/Actual – Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината

Лихвени плащания	Шестмесечни
Конвенция за работните дни	Ако лихвеното плащане се падне в неработен ден, плащането се извършва в първия работен ден следващ неработния ден
Работен ден	Ден, който е работен за „Централен депозитар“ АД и в който българските банки извършват плащания в лева и в чуждестранна валута
Агент по плащанията	Лихвените и главнични плащания ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД съгласно неговия Правилник и сключен договор с Емитента.
Ех-Сoupon ден	3 /третия/ работен ден преди Датата на лихвено плащане
Дати на лихвени плащания	19.11.2023 г., 19.05.2024 г., 19.11.2024 г., 19.05.2025 г., 19.11.2025 г., 19.05.2026 г., 19.11.2026 г., 19.05.2027 г., 19.11.2027 г., 19.05.2028 г.
Изплащане на главницата:	на 4 равни шестмесечни погасителни вноски всяка по 25% от номинала на облигацията на следните дати: 19.05.2025 Г.; 19.05.2026 Г.; 19.05.2027 Г. И 19.05.2028 Г.

Всички облигации от емисията съставляват един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Облигациите материализират безусловни задължения на Емитента за изплащане на получения заем и лихвите по него.

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други необезпечени кредитори.

Облигациите от настоящата емисия са безналични и поименни. Воденето на регистъра на облигационерите и съхраняването на ценните книжа от настоящата емисия се извършва от „Централен Депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три уши” № 6, ет.4.

Облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им. Прехвърлянето на облигациите има действие от регистрацията в ЦД. Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в ЦД облигации, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор.

КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ?

Непосредствено след потвърждението на Проспекта от КФН, Емитентът ще подаде заявление до БФБ за приемане на облигациите за борсова търговия. Последната може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, като предварителните очаквания са това да стане на или около 16.11.2023 г.

Освен на БФБ, Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на облигациите за търговия на други регулирани пазари, на пазари на трети държави, на пазари за растеж на МСП или МСТ, освен БФБ.

Към датата на този Документ, ценни книжа на „Елана Финансов Холдинг“ АД от същия или друг клас, не се търгуват на регулиран пазар на ценни книжа.

ИМА ЛИ ГАРАНЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЦЕННИТЕ КНИЖА?

Не

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ?

ОБЛИГАЦИИТЕ НЕ СА ПОДХОДЯЩА ИНВЕСТИЦИЯ ЗА НЕОПИТНИ ИНВЕСТИТОРИ. Облигациите са сложни финансови инструменти. Потенциалният инвеститор следва да инвестира в облигации само ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай

ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ ПЛАТИ ГЛАВНИЦАТА И/ИЛИ ЛИХВИТЕ ПО ОБЛИГАЦИИТЕ. Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори, включително представянето на отделните дъщерни компании, бизнес стратегията на „Елана Финансов Холдинг“ АД, бизнес средата, в която оперират Дружеството и неговите дъщерни компании и т.н. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени или дори да не бъдат извършени.

НЕ Е СИГУРНО, ЧЕ ЩЕ ИМА ДОСТАТЪЧНО ЛИКВИДЕН ПАЗАР ЗА ОБЛИГАЦИИТЕ. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране. Няма сигурност, че след допускането им за търговия на БФБ ще се създаде и ще съществува активен борсов пазар за тях или че номиналната/емисионната им стойност ще отговаря на цената, на която те ще се търгуват на борсата. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с други ценни книжа. Ако не се създаде и няма активен борсов пазар за облигациите, пазарната цена и ликвидността им могат да бъдат неблагоприятно засегнати.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

ПРИ КАКВИ УСЛОВИЯ И ПО КАКЪВ ГРАФИК МОГА ДА УЧАСТВАМ В ПРЕДЛАГАНЕТО?

Настоящото предлагане няма за цел набиране на финансов ресурс и по своята същност не е първично публично предлагане. Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на акциите на „Елана Финансов Холдинг“ АД има за цел допускане на издадените чрез частно предлагане облигации на Дружеството до търговия на БФБ.

Цената, на която „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на БФБ, ще е номиналната стойност на една облигация, а именно 1 000 евро за 1 бр. облигация.

След допускане на облигациите за търговия на БФБ всеки облигационер може да предложи притежаваните от него облигации за продажба чрез инвестиционен посредник, както и всеки инвеститор може да подаде поръчка „купува“ за облигации на Дружеството. Параметрите на сделките (цена и брой облигации) ще зависят изцяло от желанието на продавачите и купувачите. Разходите, свързани с Предлагането във връзка с допускането до търговия възлизат на 6 693 лв. или 2.0130 евро на облигация и се поемат изцяло от “Елана Финансов Холдинг” АД.

Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента или Мениджъра. За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

ЗАЩО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите на „Елана Финансов Холдинг“ АД има за цел допускане на издадените чрез частно предлагане облигации на Дружеството до търговия на БФБ.

Настоящото предлагане няма за цел набиране на финансов ресурс и по своята същност не е първично публично предлагане. Съответно, Елана Финансов Холдинг“ АД не очаква да получи постъпления от допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар.

Акционерите и Съветът на Директорите желаят облигациите на Дружеството да се търгуват публично с цел спазване на заложения в подписката за частно предлагане ангажимент за листването им, осигуряване на достъп на широк кръг инвеститори до тях, възможност за формиране на пазарна борсова цена за облигациите.

Към датата на настоящия Документ между Дружеството и Мениджъра е сключен договор за консултантски услуги, възнаграждението по който е фиксирано и не зависи от допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации.

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ” АД, с подписите си декларираят, че Резюмето отговаря на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗА „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД:



КАМЕН КОЛЧЕВ

ГЛАВЕН ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ЗА „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ” АД:



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД



МОМЧИЛ ТИКОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР