

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

**НА ЕМИСИЯ ОТ 8 000 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ЛИХВОНОСНИ,
НЕКОНВЕРТИРУЕМИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ ОБЛИГАЦИИ
С ISIN КОД: BG2100003263**

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 допускане до търговия на регулиран пазар на дългови ценни книжа. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати и перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

Настоящият Регистрационен документ е изготвен в съответствие с изискванията на Приложение № 6 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията.

Инвеститорите приемат, че разчитат единствено на информацията, съдържаща се в настоящия документ, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Дружеството или Предлаганите облигации, различни от съдържащите се в настоящия документ и/или Документа за предлаганите ценни книжа, а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Дружеството.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от КФН, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение № ... г.

КФН одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. КФН не носи отговорност за верността на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента по настоящия документ.

Регистрационният документ може да се използва за публично предлагане на ценни книжа, ако е допълнен с Документ за предлаганите ценни книжа и с Резюме, одобрени в съответствие с Регламент (ЕС) 2017/1129.

Дата: 12.06.2026 г.

ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ОТГОВОРНОСТ

„Елана Агрокредит“ АД, в качеството му на Емитент на ценните книжа поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този документ. КФН не носи отговорност за верността на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на СД и прокуристът декларира с подписите си, положени в края на този документ, че доколкото им е известно, информацията в него съответства на фактите, няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл, и представената в него информация е вярна и пълна. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия документ, като са достигнали до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания. В допълнение, съгласно чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК, членовете на СД и прокуристът на Дружеството декларира с подписите си, положени в края на документа, че Проспектът отговаря на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Членовете на СД и прокуристът на „Елана Агрокредит“ АД ще бъдат солидарно отговорни за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, ще бъдат отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството – за вреди, причинени от одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

Данните за лицата по чл. 89д, ал. 6 от ЗППЦК са посочени в раздел „Отговорни лица и законово определени одитори“ в настоящия документ.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия документ, които не са дефинирани по друг начин в документа, имат значението, представено в „Използвани съкращения“.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в документа термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до „Елана Агрокредит“ АД. Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до СД и прокуриста.

Настоящият документ има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в ценни книжа на Дружеството. В него се съдържа подбрана и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор. Съдържанието на настоящия документ не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Емитента.

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в ценни книжа води до финансов риск и следователно следва да прочетат настоящия документ в неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори“, както и раздел „Рискови фактори“ в Документа за предлаганите ценни книжа, при обмислянето на инвестиция в Предлаганите облигации. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в съответните ценни книжа.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите облигации, следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

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 облигациите може да се понижи, както и да се повиши.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този документ е изготвена в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Финансовата информация в този документ е представена на индивидуална база.

Всеки, който обмисля да придобие облигации, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на Емитента могат съществено да се различават от минали резултати като следствие на настъпване на различни обстоятелства или рискове.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този документ, отнасяща се до индустрията, в която оперират „Елана Агрокредит“ АД и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация, съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. „Елана Агрокредит“ АД потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи не са пропуснати никакви факти, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка.

Известна информация в този Документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

Освен, ако е посочено друго, представената информация за дейността на Емитента е разгледана на база информация за съответните отчетни периоди или относно планираната дейност на Емитента.

При изготвянето на този Проспект в неговото съдържание не се включени декларации, изявления или доклади, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт. „Елана Агрокредит“ АД не е възлагало на трети лица изготвянето на експертни доклади във връзка с настоящия Проспект.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С изключение на документите, към които препраща Проспектът съдържанието на интернет страницата на „Елана Агрокредит“ АД не представлява част от този Проспект. Съответната информация, към която препраща Проспектът, трябва да се чете заедно с него.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА И ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	7
2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	11
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ	16
3.1. ФИРМА, ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ, МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ И ДРУГИ ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА	16
3.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	16
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	16
3.4. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА	20
3.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	20
3.6. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА	21
4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	22
4.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА	22
4.2. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	24
4.3. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	25
5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	26
5.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА	26
5.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИВ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА	26
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	26
6.1. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА	26
6.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	27
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	27
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	28
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД НА ЕМИТЕНТА	28
8.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	30
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	31
9.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И МЕРКИТЕ ЗА ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ЗЛОУПОТРЕБАТА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ	31
9.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ ПО-КЪСНА ДАТА ДА ПОРОДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА	32
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	33
10.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ	33
10.2. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	34
10.3. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	34
11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	35
11.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	35
11.2. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ	35
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	35
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	35
14. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ	36

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

„Емитента(ът)“, „Дружеството“ – „Елана Агрокредит“ АД с ЕИК 175308436;

„Довереник(ът) на облигационерите“, „Довереника(ът)“ – „Елана Трейдинг“ АД с ЕИК 831470130;

„Облигации(те)“, „Предлаганите облигации“, „Листваните облигации“ – емисията облигации, предмет на настоящото предлагане;

„Предлагането“ – продажба на корпоративни облигации, издадени от „Елана Агрокредит“ АД при условията на частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон;

„Проспект(ът)“ – настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия дългови книжа на Емитента;

„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“ – Комисия за финансов надзор;

„ЗКФН“ – Закон за комисията за финансов надзор;

„БФБ“ – „Българска фондова борса“ АД;

„БНБ“ – Българска народна банка;

„ЦД“ – „Централен Депозитар“ АД;

„МСФО“ – Международните стандарти за финансова отчетност;

„СД“ – Съвет на директорите;

„ОСА“ – Общо събрание на акционерите;

„ОСО“ – Общо събрание на облигационерите;

„ТЗ“ – Търговски закон;

„ТРРЮЛНЦ“ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенцията по вписванията;

„Устава(ът)“ – уставът на „Елана Агрокредит“ АД;

„ЗППЦК“ – Закон за публично предлагане на ценни книжа;

„ЗКИ“ – Закон за кредитните институции;

„ЕС“ – Европейски съюз;

„ЗОЗ“ – Закон за особените залози;

„ЦРОЗ“ – Централен регистър на особените залози към Агенция по вписванията.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА И ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

„Елана Агрокредит“ АД е акционерно дружество, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, регистрирано в съответствие с ТЗ и вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 175308436. Идентификационният код на правния субект („ИКПС“/„ЛЕИ“) на Дружеството е 213800АЗАЕНГОГТ4КМ74.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Управителен орган на Дружеството е неговият СД, който се състои от трима членове. Членовете на СД на Дружеството са:

- Гергана Венчова Костадинова – член на СД и изпълнителен директор;
- Владимир Борисов Велев – член на СД и негов председател;
- Петър Стоянов Божков – член на СД и негов заместник-председател.

Бизнес адресът на управляващите е, както следва: гр. София, п. к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

През последните 5 години на членовете на СД не са налагани административни мерки и наказания във връзка с дейността им. Към настоящия момент за член на СД на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД е упълномощил на 20.05.2016 г. Георги Стоянов Георгиев за прокурист на Дружеството.

Настоящият Проспект съдържа информация от одитираните финансови отчети за 2024 г. и 2025 г., както и междинни неодитирани финансови отчети към 31.03.2025 г. и 31.03.2026 г. Съставител на годишните финансови отчети е Гергана Костадинова, а за междинните отчети съставител е Елена Тодорова. За Емитента не съществува задължение за изготвяне на консолидирани финансови отчети.

Одитор на финансовите отчети на Дружеството за 2024 г. и 2025 г. е специализираното одиторско предприятие „РСМ БГ“ ООД с ЕИК 121435206, представлявано от управителя Владислав Руменов Михайлов, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1124, ул. „Хан Омуртаг“ № 8, и с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1142, ул. „Фритьоф Хансен“ № 9, ет. 7. „РСМ БГ“ ООД е вписано в регистъра на одиторските предприятия под № 173 и е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители („ИДЕС“). Регистриран одитор, отговорен за одитите от „РСМ БГ“ ООД на годишните финансови отчети на Дружеството за 2024 г. и 2025 г., е д-р Таня Коточева. Адресът за кореспонденция с д-р Коточева е гр. София, п. к. 1142, ул. „Фритьоф Хансен“ № 9, ет. 7, като същата е вписана в списъка на регистрираните одитори под № 0739 и е член на ИДЕС.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани през разглеждания исторически период.

При изготвянето на настоящия документ не са включени изявления или доклади, дадени от лица в качеството им на експерти.

При изготвянето на Регистрационния документ Дружеството не е включило доклад и изявления от трети страни.

2. 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 ценни книжа на Дружеството.

Използваните в този документ 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 СД и прокуриста относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството. Рисковете, на които могат да бъдат изложени инвестиращите в ценни книжа, могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промените в капитала му и възможността риска да бъде елиминиран или не. Двете групи, на които могат да се разделят рисковете, са систематични и несистематични рискове.

2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са общи рискове, произтичащи 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.

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

2.1.1. Забавен икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на brutния вътрешен продукт („БВП“) и на БВП на глава от населението.

След въвеждането на системата на Валутен борд през 1997 г. България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие. От друга страна, неблагоприятното обръщане на световния и в частност на европейския икономически цикъл е предпоставка за потенциално задържане на ръста на икономиката.

Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Дружеството.

Очакванията на повечето анализатори са за забавяне на ръста и дори свиване на икономиките на развитите западноевропейски страни, като очакванията са този процес да достигне, макар и със забавяне и в смекчен вариант, и в България. Забавянето на икономическия ръст и свързаните с това ограничения на разходите от страна на частните компании и недостатъчното им компенсиране с антициклични мерки от страна на националните и наднационални правителствени органи може да се отрази негативно върху приходите и рентабилността на Емитента.

2.1.2. Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателната и икономическата политика. Политическият риск е в пряка

зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата и възможността инвеститорите да понесат загуби.

Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на България в ЕС от 01.01.2007 г. и приемането на еврото като официална валута от 01.01.2026 г., предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността настоящото редовно правителство да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на редовното правителство да провежда политики, насърчаващи икономическия растеж, зависи както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

През последните години политическата обстановка в България е относително нестабилна, вследствие на което няма сигурност, че няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия, което да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние. Проведените през април 2026 г. парламентарни избори доведоха за първи път до съществено мнозинство (над 50 %) на една политическа сила, което дава надежди, че страната най-сетне ще излезе от спиралата от избори и най-сетне ще имаме цял мандат от 4-годишно управление.

2.1.3. Кредитен риск

Това е потенциалната невъзможност на държавата или на икономическите субекти да посрещнат навреме задълженията си по привлечените средства. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и на трети лица до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия).

Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции. Кредитният рейтинг на Република България съгласно последните официални данни, предоставени от Министерство на финансите, е, както следва:

Таблица 1: Актуален кредитен рейтинг на Република България

Рейтингова агенция	Дата	Чуждестранна валута		Местна валута		Перспектива чуждестранна/местна валута
		Дългосрочен	Краткосрочен	Дългосрочен	Краткосрочен	
S&P Global Ratings	15.5.2026	BBB+	A-2	BBB+	A-2	Положителна/Стабилна
Fitch Ratings	27.3.2026	BBB+	F1	BBB+	–	Стабилна/Стабилна
Morningstar DBRS	20.2.2026	BBB (high)	R-1	–		Стабилна
Scope Ratings	29.05.2026	A-	S-1	–		Стабилна
Moody's Investors Service	24.1.2025	Baa1		Baa1		Стабилна/Стабилна

Източник: Министерство на финансите

Кредитният риск по облигации е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на определен емитент за изплащане на лихвите и главницата по облигационния заем.

Към момента Дружеството няма просрочени задължения по привлечения дълг. „Елана Агрокредит“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на Дружеството показват добра тенденция на развитие. Контролът върху този риск е заложен и в Устава на Дружеството, където е предвидено, че съотношението дълг/капитал не може да надвишава 2:1 и само при изрична хипотеза на увеличение на капитала – 2.5:1 (в периода на самото увеличение на капитала). Поддържайки ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, Емитентът създава в достатъчна степен необходимите условия и гаранции за редовното обслужване на облигационния заем.

2.1.4. Валутен риск

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

Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро. След 01.01.2026 г. с влизането на България в еврозоната, курса на еврото носи риска от неблагоприятни движения на курса спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Валутният риск за „Елана Агрокредит“ АД е сведен до минимум, което е в резултат от това, че кредитният ресурс, който използва Дружеството за финансиране на дейността си, е във валута евро – същата валута, в която се осъществява основната му дейност (склучване на договори за финансов лизинг и кредити за оборотни средства). Считано от 01.01.2026 г. Дружеството оперира единствено в евро, от което следва, че като цяло дейността му с оглед гореизложеното не е съществено изложена на валутен риск.

Дружеството не отчита риск от възможни негативни ефекти след приемането на еврото на 01.01.2026 г. като официална валута в страната.

2.1.5. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени нива върху цената на финансовия ресурс, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти и в частност на Емитента. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга.

Доколкото страната не води самостоятелна парична политика, равнището на лихвените нива зависи най-вече от водената от Европейската централна банка („ЕЦБ“) парична и лихвена политика. След десетилетие на ниски и дори отрицателни лихви, през юли 2022 г. ЕЦБ започна агресивна политика по повишаване на лихвени проценти с цел укротяване на инфлационните процеси в икономиката. В рамките на една година банката повиши основната лихва десет пъти и така беше достигната най-високата ѝ стойност от 22 г. насам. След 2024 г. отново започна период на намаляване на лихвените нива от ЕЦБ, но негативните последици от поскъпване на енергийните ресурси в следствие на войната в Близкия изток, респ. забавяне на икономиката на страните от еврозоната и повишаване на инфлацията, са предпоставка за ново повишаване на лихвите от ЕЦБ.

Тази политика по повишаване на лихвените нива може да се отрази негативно върху финансовото състояние и резултати на Дружеството – чрез оскъпяване на заемния ресурс и повишаване на разходите за лихви. Значителна част от дейността на Емитента се финансира със заемни средства, поради което за ограничаване на този риск „Елана Агрокредит“ АД осъществява активно следене и управление на лихвените нива по привлечените средства. При наличието на голяма волатилност в лихвените равнища управляващите Дружеството могат да предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение, като използват методи за хеджиране на лихвения риск. Въпреки това Емитентът не може да гарантира, че във всеки един момент ще може да получи желаните средства за рефинансиране на досегашните си задължения при същите или по-благоприятни условия.

2.1.6. Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените и намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Българските правителства през последните години се придържаша към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено към днешна дата с оглед присъединяването на България към еврозоната от 01.01.2026 г.

Възможно е да се наблюдават външни фактори, които да оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива (напр. повишаването цената на петрола и другите природните суровини, продължаващите войни в Украйна и Близкия изток и др.). Към момента цените на електроенергията, петрола и ресурсните суровини продължават да бъдат високи, които пряко повлияват икономическата ситуация в страната.

Това се потвърждава и от последно представените данни от Националния статистически институт („НСИ“), публикувани на 15.05.2026 г. на www.nsi.bg. Отчетено е, че през месец април 2026 г. месечната инфлация, измерена през индексът на потребителските цени, е 1.8 %, а годишната инфлация за същия месец спрямо месец април 2025 г. е 6.8 %. Инфлацията от началото на годината (април 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 3.7 %.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

2.1.7. Риск от неблагоприятни промени в данъчното и другите законодателства

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 доходността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение, данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Емитента.

Въпреки че от 2007 г. България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. Съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на местните съдилища за ефективно и бързо разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи. Вследствие на това, може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждането 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.

2.1.8. Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви облигации, в частност облигациите на „Елана Агрокредит“ АД. Такива събития например са:

- **Войната в Украйна**

Избухналият в началото на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна е събитие, което продължава да оказва изключително отрицателно общо въздействие и към днешна дата. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът вече предизвика значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в

Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това са налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми, свързани със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени вече на Русия. Влиянието на този рисков фактор е свързано и с регистрирането на значителни бежански потоци не само към непосредствено съседните страни на Украйна, но и към България и останалата част от Европа.

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и висока несигурност за скорошното ѝ прекратяване, оценката на икономическите последици за световната икономика става по-мрачна. Шоковете, отприщени от войната, удрят икономиката на страните от ЕС, както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика.

Макар че Емитентът няма директни експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си, горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността на Дружеството, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

- **Войната в Близкия изток**

През месец март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона. По първоначални оценки на Емитента тези събития не биха оказали съществено пряко влияние върху дейността и инвестициите му към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони, но е засегнато от по-широки макроикономически последици.

Допълнителни рискове произтичат от потенциално по-високи лихвени нива, които биха могли да окажат негативно влияние върху разходите за лихви на Дружеството. Не трябва и да се подценява рискът във военните действия да се стигне и до използване на ядрено оръжие, което да доведе до хуманитарна и екологична катастрофа.

Поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от събитията в Близкия Изток.

2.1.9. Риск от безработица

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Съществува риск безработицата в България, пазарът на който оперира Емитентът, да нарасне, което ще засегне доходите на клиентите на Емитента и би довело до по-висок брой необслужвани лизингови договори, което, от своя страна, ще влоши финансовите резултати и маржове на Емитента.

2.1.10. Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизането на България в еврозоната

Присъединяването на България към еврозоната може да доведе до макроикономически и регулаторни промени, включително инфлационен натиск, промени в лихвените нива и адаптация на данъчната и нормативна рамка. Тези фактори биха могли временно да засегнат финансовата стабилност и бизнес средата, което може да окаже неблагоприятно влияние върху възвръщаемостта на инвестициите на Емитента. Възможно е и в следствие на премахването на строгата дисциплина въведена с Валутния борд, а и дълго отлаганите реформи през последните години, с оглед покриването на критериите за членство в еврозоната, да има осезаемо увеличение на дефицита в публичните финанси, което да влоши позицията на страната на международните финансови пазари, а това да повлияе и директно върху условията за финансиране и на частните компании, респ. Емитента.

2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове се свързват с общите инвестиционни рискове, специфични за самия търговец и отрасъла.

2.2.1. Отраслов риск

Бизнес рискът или още наречен отраслов риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. Бизнес рискът се определя от особеностите на отрасловите суровини, материали, конкуренцията, наличието и цената на специалистите, технологиите и рентабилността на сектора.

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

2.2.2. Специфичен дружествен риск

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

Специфични рискове са тези, които са свързани с основната дейност на Дружеството и които до известна степен могат да бъдат контролирани от водената от него пазарна политика. Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти, респ. и качеството на кредитния му портфейл, могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори. Конкретните специфични рискове за Дружеството са следните:

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Дружеството, които служат и като обезпечение на плащанията по договорите за финансов лизинг. Значително намаление на цените може да разколебае лизингополучателите дали да продължат да изплащат лизинговите си вноски. Доколкото Дружеството финансира покупката на земи на пазарни нива при 20 % самоучастие от страна на лизингополучателите и като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънтът на Дружеството счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо.

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, поради неизпълнение на задълженията на лизингополучателя, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. От друга страна Дружеството се е застраховало като при прекратяване на договор с некоректен лизингополучател е заложило, че има право, но не и задължение да продаде служещите като обезпечение земи. По този начин Дружеството може да изчака известно време, за да избегне нуждата от продажба на имотите на цени, които не покриват вземането му. Поради това СД на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба, в резултат на неплащане на лизингови вноски от съответен лизингополучател.

- **Зависимост от платежоспособността на клиентите на Дружеството**

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от успешния бизнес на земеделските производители и възможността им да изпълняват навременно своите задължения по договорите за финансов лизинг. В случай че лизингополучателите изпаднат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на инвеститорите. Дружеството е намалило до минимум този риск, като остава собственик на имотите през цялото време на действието

на договора за финансов лизинг и ще може чрез реализация на актива да получи вложената в него инвестиция, както и цялата или по-голямата част от планираната доходност.

- **Забава при инвестиране на капитала и привлечените заемни средства**

Акционерният капитал ще носи толкова по-голяма доходност, колкото по-бързо бъде инвестиран и по договорите за финансов лизинг и договорите за кредит за оборотни средства се заплащат съответните главници, лихви и такси за управление. За целта мениджмънта на Дружеството ще се стреми да оптимизира паричните потоци през годините, с оглед на оптималното съотношение между постъпване на средствата и тяхното инвестиране.

- **Напускане на ключови служители**

В своята оперативна дейност Дружеството е силно зависимо от ръководния му персонал в лицето на членовете на СД и прокуриста. Всяка оставка, оттегляне или освобождаване на член на СД или прокуриста на Дружеството може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции, тъй като всяко от тези лица притежава необходими управленски, юридически, маркетингови, технически, финансови и други специализирани умения, които са критични за успешното функциониране и развитие на „Елана Агрокредит“ АД. Поради това дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

- **Неетично и незаконно поведение**

Дружеството може да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. и лица от ръководния орган. Това би се отразило отрицателно на обичайната дейност на Дружеството и неговата печалба.

- **Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти, които Дружеството кредитира**

Дружеството възнамерява да кредитира закупуването на имоти във всички области на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената гъвкава организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и сключване на договори за лизинг, Дружеството е свело до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

2.2.3. Операционен риск

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

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

Лицата, които биха инвестирали в ценните книжа на Дружеството, следва да очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на Емитента. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа може да доведе до намаляване на постъпленията на Емитента и влошаване на резултатите от дейността му. За оптимизиране и управление на риска се използват различни механизми, които включват следните основни направления:

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

2.2.4. Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на дейността на Дружеството

Значителна част от дейността на Дружеството се финансира със заемни средства. Рядко се използват инструменти за финансиране с кратък матуритет, което дава възможност за внимателно подбиране на подходящия инструмент.

Предвид 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 на досегашните задължения при същите или по-благоприятни условия. Въпреки рекордно ниските лихвени равнища на глобалния и вътрешния пазар през последните години и към момента, Емитентът счита, че тази тенденция няма да се запази достатъчно дълго предвид започналата политика на ЕЦБ по увеличение на основните лихвени проценти, което, от своя страна, би се отразило неблагоприятно на Дружеството.

2.2.5. Риск от невъзможност за осребряване на обезпеченията по отпуснатите заеми и предоставените на лизинг активи

В случай на невъзможност на клиентите на Емитента да посрещнат своите задължения, има вероятност Дружеството да изпадне в необходимост да пристъпи към осребряване на заложеното обезпечение. Има също така и вероятност в момента, в който такава необходимост настъпи, да не съществува достатъчно ликвиден пазар за реализация на обезпечението, което да доведе до забавяне на получаване на дължимото или до евентуална реализация на по-ниска цена поради недостатъчно търсене.

За намаляване на този риск Емитентът диверсифицира своите отношения с клиенти, като не сключва договори за значителни по големина спрямо неговия портфейл стойности. По този начин настъпването на събитие по тази точка ще повлияе в малка степен върху цялостната дейност на Дружеството.

2.2.6. Риск от избор на неподходяща стратегия за развитие

Изборът на неподходяща стратегия за развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи. Основната цел на Дружеството е да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и взаимодействие между ръководството и служителите, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Мениджмънтът ще полага всички усилия за преодоляване и минимизиране влиянието на наличните законодателни, правни, оперативни и финансови затруднения във връзка с изпълнението на целите си. Въпреки това, Дружеството може да не успее да постигне стратегическите си цели в близките години вследствие на неблагоприятни макроикономически условия и/или потенциални правни и регулаторни пречки. Това може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса, финансовото състояние и резултатите от дейността на Емитента.

2.2.7. Риск от липса на квалифициран персонал

„Елана Агрокредит“ АД, считайки човешкия ресурс за един от основните фактори за успеха на Дружеството, се стреми да поддържа и непрекъснато да подобрява квалификацията на своите служители. Емитентът има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност се осъществява от „Агромениджмънт“ ООД в качеството му на мениджърско/обслужващо дружество въз основа на сключен договор, поради което влиянието на този риск по отношение на обслужващия персонал е сравнително минимизиран.

2.2.8. Репутационен риск

Възможно е дейността на Дружеството да бъде обект на медийна и/или онлайн кампания, която да представя в негативна светлина „Елана Агрокредит“ АД, неговите акционери и/или неговия мениджмънт. Целенасоченото разпространяване на подобна негативна информация може да нанесе вреда на бизнеса на Емитента, да доведе до загуба на доверие и/или до спад в приходите, което може да окаже неблагоприятен ефект върху бизнеса, финансовото състояние и/или финансовите резултати. Въпреки че Дружеството полага необходимите усилия да минимизира този риск, като се стреми да поддържа безупречна репутация и съблюдава всички изисквания, свързани с дейността си, липсата на ефективен механизъм за защита от подобна кампания не позволява елиминирането на този риск.

2.2.9. Риск от висока конкуренция

Дружеството осъществява дейността си в среда с интензивна конкуренция, макар конкуренцията да е най-вече на национално ниво с оглед естеството на бизнеса му. Последните години се наблюдава значително раздвижване на българския пазар на земеделска земя, което, от своя страна, предизвиква и повече инвеститорско внимание. Увеличаването на конкуренцията на Дружеството може да намали пазарния му дял, да доведе до по-голям натиск върху разходите му, включително за персонал, по-ниски приходи и по-ниска рентабилност, както и да окаже негативно влияние върху привлекателността на инвестициите в ценните му книжа.

2.2.10. Риск Дружеството да не получава доход от направените инвестиции

Бъдещите приходи на Дружеството ще зависят от доброто управление на мениджмънта при оценката на платежоспособността на клиентите му и закупуването на земеделски земи, представляващи обезпечението по договорите за финансов лизинг и договорите за кредит за оборотни средства. Дружеството се старее да формира своя земеделски портфейл, така че той да се състои от високоликвидна земеделска земя, която би могла да бъде бързо продадена и при добра възвръщаемост, в случай на неизпълнение на договорите от страна на клиентите му.

2.2.11. Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

За инвеститорите е от особена важност Дружеството да се управлява в съответствие с добрите корпоративни практики и да не се допуска сключването на сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните. Дружеството поддържа изградена структура от регионални представители по места, като актуалните пазарни цени, по които се сключват сделките във връзка с дейността на Емитента, се актуализират регулярно (минимум 2 пъти годишно), като в процеса на одобряване са създадени механизми за вътрешен контрол, благодарение на които не се допуска отклонение от актуалните пазарни стойности на финансираните имоти.

До момента Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица по отношение на основната си дейност. В случай на сключени такива сделки, самите сделки и условията по тях ще бъдат оповестени надлежно заедно с финансовите отчети на Дружеството, което гарантира необходимата за инвеститорите прозрачност.

2.2.12. Застрахователен риск

Като се има предвид специфичното обезпечение на вземанията на Дружеството (земеделски земи), последното не осъществява застраховането им, тъй като това не се предлага на българския застрахователен пазар. Поради това, че земята сама по себе си е относително неамортизируем актив, то влиянието на този риск е пренебрежимо.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ

3.1. ФИРМА, ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ, МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ И ДРУГИ ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА

Фирма	Елана Агрокредит
Държава на регистрация	Република България
Законодателство	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
ЕИК	175308436
ИКПС (LEI)	213800A3AENGOGT4KM74
Фин. институция към БНБ с №	BGR00299
Седалище	гр. София, п. к. 1000
Адрес на управление	ул. „Кузман Шапкарев“ № 4
Адрес за кореспонденция	ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12
Телефон	02/81 000 92
Електронен адрес (e-mail)	agrocredit@elana.net
Интернет адрес	https://agrocredit.elana.net/

Забележка: С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на интернет страницата на „Елана Агрокредит“ АД не представлява част от този Проспект.

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

На 03.12.2012 г. „Елана Агрокредит“ АД е регистрирано като финансова институция в регистъра на БНБ по чл. 3, ал. 2 от ЗКИ. Със Заповед БНБ-48504/18.05.2015 г. на подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор“, Дружеството е пререгистрирано като финансова институция и вписано в регистъра по чл. 3а, ал. 1 от ЗКИ под регистрационен номер BGR00299.

3.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Емитентът е създаден с Решение № 1/07.06.2007 г. на Софийски градски съд, като фирмено отделение вписва Дружеството в регистъра за търговски дружества под № 120278, том 1654, стр. 131 по фирмено дело 8790/2007 г. с наименование „Елана Прайвит Екуити“. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ на 10.09.2010 г. с ЕИК 175308436. Наименованието на Дружеството се променя на 29.10.2012 г. на „Елана Агрокредит“ с еквивалент на английски език „Elana Agrocredit“.

Съгласно актуалния Устав, Дружеството не е учредено със срок или друго прекратително условие.

3.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

За периода от учредяването на Емитента, включително за периода от разглежданата в този Проспект историческа финансова информация до настоящия момент, Дружеството:

- не е преобразувано;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- няма заведени иски молби срещу него за откриване на производство по несъстоятелност;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност;
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- не е част от група, не притежава дъщерни компании и не е обект на консолидация;
- няма настъпили съществени промени в предоставяните услуги.

Към 31.03.2026 г. съгласно данни от последния публикуван счетоводен баланс на Дружеството, размерът на текущите му активи е 27 505 хил. евро. (в това число 6 413 хил. евро вземания по финансов лизинг и 12 491 хил. евро.

вземания по кредити за оборотни средства) и е достатъчен за покриването на текущите му задължения (до 1 г.) в размер на 8 243 хил. евро. Стойността на показателя за обща ликвидност дава основание да бъде направена оценка на платежоспособността на Дружеството, а именно че същото е в състояние да изплаща текущите си задължения без затруднение.

$$\text{Коефициент на общата ликвидност} = \frac{\text{Краткотрайни активи}}{\text{Краткосрочни задължения}} \approx 3.34$$

Със свое Решение № 1321-Е/20.10.2017 г. КФН потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на първа емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100014179. На 02.11.2017 г. Дружеството регистрира в БФБ облигационната емисия за търговия на регулиран пазар на 5 260 броя обикновени, лихвоносни, поименни, безналични, регистрирани, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, обезпечени облигации с единична номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка, издадени на 15.07.2017 г. и с падеж на 15.10.2022 г. Дружеството регулярно и в срок е извършвало плащанията по облигационната емисия, като същата с Решение № 823-Е/01.11.2022 г. на КФН е отписана от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и е отписана от регистъра на ЦД с Акт за дерегистрация от 19.10.2022 г.

На 15.09.2022 г. СД обяви сключването на облигационен заем чрез издаването на втора по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100005227, емитирани при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Емисията е с номинален размер 5 000 000 евро, състояща се от 5 000 броя облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка. Облигациите са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени, като лихвеният процент е 6-месечен EURIBOR + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6-месечният EURIBOR е отрицателен. Срокът за издаване е 61 месеца, който започва да тече от 15.09.2022 г. Плащанията по главницата се извършват веднъж годишно на 5 равни вноски в размер на 1 000 000 евро (15.10.2023 г., 15.10.2024 г., 15.10.2025 г., 15.10.2026 г. и 15.10.2027 г.), а лихвените плащания са 6-месечни с изключение на първото купонно плащане, дължимо след изтичане на 1 месец от датата на сключване на емисията (15.10.2022 г., 15.04.2023 г., 15.10.2023 г., 15.04.2024 г., 15.10.2024 г., 15.04.2025 г., 15.10.2025 г., 15.04.2026 г., 15.10.2026 г., 15.04.2027 г., 15.10.2027 г.). Със свое Решение № 974-Е от 13.12.2022 г. КФН потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар емисията, като Дружеството я регистрира за търговия на регулиран пазар на 16.12.2022 г. въз основа на решение на Съвета на директорите на БФБ. Облигациите са обезпечени с особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг за покупка на земеделски земи и по договори за кредит за оборотни средства, който залог е вписан в ЦРОЗ на 07.11.2022 г. под № 2022110701117. Към края на последния отчетен период салдото по главницата на издадената втора по ред облигационна емисия възлиза на 2 000 хил. евро.

На основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и в съответствие с разпоредбата на чл. 35, ал. 6 от Устава на 10.02.2026 г. СД взе решение за издаването на трета по ред емисия корпоративни облигации. На 16.03.2026 г. СД на Дружеството на свое заседание отчете успешното записване на 8 000 броя облигации със следните характеристики:

1. Издател – „ЕЛАНА Агрокредит“ АД с ЕИК 175308436;
2. Номинален размер на сключения облигационен заем – 8 000 000 евро;
3. Брой на облигациите и единична номинална стойност на една облигация – 8 000 броя с номинална стойност 1 000 евро всяка;
4. Вид на облигациите – обикновени, поименни, безналични (регистрирани при ЦД), лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени;
5. Дата, от която тече срокът до падежа на главницата – 16.03.2026 г.;
6. Срочност – 91 месеца;
7. Размер на лихвата – 6-месечен EURIBOR + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6-месечният EURIBOR е отрицателна величина;
8. Дати на падежа на главницата – 15.10.2026 г., 15.10.2027 г., 15.10.2028 г., 15.10.2029 г., 15.10.2030 г., 15.10.2031 г., 15.10.2032 г. и 15.10.2033 г.;
9. Периодичност на лихвените плащания – на 6 месеца (на 15.10 и 15.04) с изключение на първото купонно плащане, дължимо след изтичане на 7 месеца от датата на сключване на емисията;
10. Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2026 г., 15.04.2027 г., 15.10.2027 г., 15.04.2028 г., 15.10.2028 г., 15.04.2029 г., 15.10.2029 г., 15.04.2030 г., 15.10.2030 г., 15.04.2031 г., 15.10.2031 г., 15.04.2032 г., 15.10.2032 г., 15.04.2033 г., 15.10.2033 г., като в случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват на първия следващ работен ден;
11. Институция, обслужваща плащанията по облигационния заем – ЦД.

Съобщението за сключения облигационен заем е обявено в ТРРЮЛНЦ (дата на вписване от 20.03.2026 г.) под номер 20260320104811. Понастоящем Дружеството не е извършвало плащания по емисията.

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

- Европейска банка за възстановяване и развитие („ЕБВР“)**

В изпълнение на предварително обявените инвестиционни планове на „Елана Агрокредит“ АД на 17.04.2014 г. преговорите за финансиране на дейността му чрез заемен капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с ЕБВР, като първоначално са отпуснати 2 транша („А“ и „В“) всеки от тях на стойност от по 2.5 млн. евро. Дружеството напълно е усвоило и инвестирало и двата транша („А“ и „В“), а през 2017 и 2018 г. същите са изплатени изцяло с пари, генерирани от дейността му.

На 18.09.2016 г. „Елана Агрокредит“ АД сключи Анекс към Договора за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР, въз основа на който са отпуснати още два транша („С1“ и „С2“), всеки от тях на стойност от по 2 500 000 евро. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като на 15.07.2024 г. последното е изцяло погасило задълженията си по тях.

На 31.05.2023 г. Дружеството сключи още един Договор за кредит с ЕБВР на до 10 000 000 евро (два нови транша („А“ и „Б“) по 5 000 000 евро всеки). Кредитът е за срок от 5 г. Лихвата по Транш „А“ е в размер на 3.25 % + 3М EURIBOR, а стойността на договорената на 16.07.2024 г. лихва по Транш „Б“ е в размер на 3.00 % + 3М EURIBOR. Договорът с ЕБВР е обезпечен със залог на вземания по лизингови договори, сключени от Дружеството. За сключването и на двата договора (за кредит и за залог на вземания) Съветът на директорите беше изрично овластен на проведеното на 30.05.2023 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите.

Общ размер на Транш А и Б	10 000 000 евро Разделен на траншове „А“ и „Б“, както следва:
А	5 000 000 евро
Б	5 000 000 евро
Срок	5 г.
Лихвен процент по Транш А	3М EURIBOR + 3.25 %
Лихвен процент по Транш Б	3М EURIBOR + 3.00 %
Начин на погасяване на заема	19 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема.
Обезпечение	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което е сключен с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 31.05.2023 г. На 30.07.2024 г. е сключен Договор за изменение № 1 на Договора за залог на вземания, с който договор е учреден залог на вземания за изцяло обезпечаване на вземанията на ЕБВР и по Транш „Б“.

Дружеството е усвоило Транш „А“ и „Б“ изцяло. 5 741 хил. евро е сумата на непогасената главница по двата транша към края на последното тримесечие. Балансовата стойност на задължението е в размер на 5 772 хил. евро.

- „Банка ДСК“ АД**

На 02.09.2019 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Договорът за кредит за финансиране на инвестиции с „Банка ДСК“ АД със следните параметри:

Размер на кредита	До 15 000 000 лв., както следва: 1. Част от кредита в размер до 15 млн. лв. – за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството; 2. Част от кредита в размер до 5 млн. лв. – овърдрафт (до 03.2022 г. е бил револвиращ оборотен кредит). Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 млн. лв.
--------------------------	--

Срок за усвояване на кредита	До 24 месеца от подписване на договора. Съгласно Анекс от 29.10.2021 г. срокът за усвояване на овърдрафта е удължен до 31.08.2022 г.
Срок за погасяване на кредита	1. Кредит за инвестиционни разходи – 8 г. от датата на договора (до м. 07.2027 г.); 2. Овърдрафт – до 30.09.2027 г.
Лихвен процент	1. Кредит за инвестиционни разходи – в размер на РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2.25 %; 2. Овърдрафт – в размер на РЛП + 1.80 % (до 29.10.2021 г. е с надбавка от 2.20 %). РЛП до края на м. 06.2022 г. е в размер на 0 %. От м. 07.2022 г. е равен на 1M EURIBOR, който е с променлива положителна стойност.
Начин на погасяване на кредита	1. Инвестиционен кредит – главницата се погасява на 4 вноски ежегодно, като през януари, април и юли са в размер на 1 %, а през октомври е в размер на 11.3 % от усвоения размер на заема, респ. 13.66 % в зависимост от периода на усвояване на кредита; 2. Овърдрафт – погасяването става на 5 равни годишни погасителни вноски, дължими всяка година през м. октомври, считано от 30.10.2022 г. и последна изравнителна вноски, дължима на 30.09.2027 г.
Начин на плащане на лихва	Ежемесечно на 30-то число на месеца.
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по 303 със сключен Договор за залог на вземания от 02.09.2019 г. върху индивидуализирани, редовни вземания (изключват се такива с просрочие над 30 дни) по всички лизингови договори, финансирани със средства по договора или със собствени средства, така че общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 130 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към края на последния отчетен период Дружеството е усвоило общо 4 600 хил. евро (8 997 хил. лв.) от кредита и няма подлежаща на усвояване част. Към 31.03.2026 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 1 183 хил. евро, в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за инвестиционните разходи е 331 хил. евро и 858 хил. евро от овърдрафта.

• **„Обединена българска банка“ АД**

На 02.10.2023 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД при следните условия:

Размер на кредита	До 10 000 000 евро съгласно сключен Анекс от 16.02.2024 г., с който е отпуснато допълнително финансиране в размер на до 3 500 000 евро и максималният размер на отпуснатата главница бе изменена от 6 500 000 евро на до 10 000 000 евро.
Срок за усвояване на кредита	До 14.10.2024 г.
Срок за погасяване на кредита	До 15.07.2030 г.
Лихвен процент	– До изтичане на гратисния период по главницата (14.10.2024 г.) се заплаща фиксиран лихвен процент в размер на 6.5 %; – След изтичане на гратисния период по главницата и до издължаване на кредитното задължение се заплаща плаващ лихвен процент в размер на 3M EURIBOR + 3.25 %, но не по-малко от 3.25 %. Съгласно Анекс от 09.10.2023 г. страните изменят лихвеният процент след изтичане на гратисния период по главницата до издължаването на кредитното задължение в размер на 3M EURIBOR + 3.00 %, но не по-малко от 3.00 %. На 02.10.2023 г. е сключен и Договор за лихвен суап, с който се гарантира, че лихвеният процент по кредита и след изтичане на гратисния период няма да надвишава прага от 6.50 %. Този договор е сключен единствено и само за отпуснатата част от заема в размер на до 6 500 000 евро.
Начин на погасяване	24 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 1.6 %;

	– На 15.10 – по 11.80 %.
Начин на плащане на лихва	тримесечно на 15-то число на месеца
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на банката по кредита (главница, лихви, такси, комисиони и др.) е учреден първи по ред особен залог въз основа на сключени Договори за учредяване на особен залог върху вземания от трети лица и вземания по сметки от 02.10.2023 г. и от 16.02.2024 г. върху индивидуализирани и редовни вземания, чиято обща стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 125 % спрямо усвоената сума по кредита.

Дружеството е усвоило сумата от 10 000 хил. евро. На 25.06.2025 г. „Елана АгроКредит“ АД погаси предсрочно 916 хил. евро от кредита. Към края на последното тримесечие балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 6 288 хил. евро, а сумата на непогасената главница е 6 246 хил. евро.

На 31.03.2025 г. Дружеството сключи още един Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД при следните условия:

Размер на кредита	До 5 000 000 евро
Срок за усвояване на кредита	– До 15.10.2025 г. суми в размер на до 3 800 000 евро; – От 15.10.2025 г. до 14.04.2026 г. суми в размер на до 1 200 000 евро.
Срок за погасяване на кредита	До 15.04.2033 г.
Лихвен процент	Плаващ лихвен процент в размер на 3M EURIBOR + 2.85 %, но не по-малко от 2.85 % годишно.
Начин на погасяване	29 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 1.00 % (последното плащане е по 0.6 %); – На 15.10 – по 11.20 %.
Начин на плащане на лихва	тримесечно на 15-то число на месеца
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на банката по кредита (главница, лихви, такси, комисиони и др.) е учреден първи по ред особен залог върху вземания от трети лица и вземания по сметки върху индивидуализирани и редовни вземания, чиято обща стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 125 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към края на последния отчетен период Дружеството е усвоило по кредита сумата от 5 000 хил. евро, като балансовата стойност на задължението е 5 015 хил. евро.

Дружеството е структурирало плащанията, както на банковите си кредити, така и на задълженията по емисии облигации, така че основните погашения на главниците по тях да са съобразени с паричните потоци от неговата дейност. Близо 98 % от годишните плащания по договорите за финансов лизинг са с падеж 15.09 на съответната година и сумите следва да постъпят най-късно до 15.10. Отделно от това всички договори за кредит за оборотни средства са с падеж 30.09 (те са съобразени със стопанската година, която започва на 01.10 и приключва на 30.09). СД на Дружеството стриктно следи за своевременното изпълнение на договорите, като статистиката показва, че до момента над 98 % от всички клиенти на Дружеството през съответната година съумяват да изплатят изцяло и в срок задълженията си.

3.4. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

През разглеждания исторически период и до датата на настоящия Документ, Дружеството не е имало и няма присъден кредитен рейтинг от рейтингова агенция.

3.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

След края на последната финансова година, Дружеството издаде на 16.03.2026 г. нова, трета по ред емисия корпоративни облигации – Предлаганите облигации с ISIN код BG2100003263 на обща стойност от 8 000 000 евро, както е посочено в т. 3.3 от настоящия раздел.

3.6. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружество ще финансира част от бъдещата си дейност с набраните средства от третата по ред емисия корпоративни облигации. Средствата, набрани от Предлаганите облигации, ще се използват за разрастване на кредитното портфолио на Емитента чрез сключване на договори за финансов лизинг и договори за кредит за оборотни средства.

Към датата на настоящия документ Дружеството предвижда набирането на допълнително дългово финансиране чрез банков/и заем/и или издаването на нова облигационна емисия с оглед подобряването на условията на пазара на земеделски земи и положителните перспективи за уголемяването на лизинговия и кредитния му портфейл.

4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

4.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА

4.1.1. Основни категории продавани продукти и/или извършвани услуги

За 2011 г. и 2012 г. Емитентът е оперирал под наименованието „Елана Прайвит Екуити“ АД с предмет на дейност: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, оценка, придобиване, управление и продажба на участия в други дружества, както и извършване на други търговски сделки и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Наименованието на Дружеството се променя на 29.10.2012 г. на „Елана Агрокредит“ АД, с което акционерите и представляващите Емитента вземат решение за промяна и на бизнес посоката чрез опит за запълване на една пазарна ниша, като създават нов пазарен продукт, а именно – финансов лизинг на земеделски земи.

Бизнес моделът на „Елана Агрокредит“ АД е базиран на факта, че през времетраенето на всеки един от договорите за финансов лизинг и до пълното изплащане на лизинговите вноски, земята, чието закупуване се финансира, остава собственост на Дружеството. Земята обезпечават изпълнението на задълженията на лизингополучателите по договорите за финансов лизинг и служат за гаранция за инвестициите на акционерите на Емитента. По тази причина Дружеството извършва внимателен подбор на имотите, които закупува в изпълнение на сключените договори за финансов лизинг. Това са предимно имоти с начин на трайно ползване нива, посевна площ или полска култура, които са и най-ликвидни на пазара. От началото на месец юли 2015 г. „Елана Агрокредит“ АД започна да финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади. Същевременно Емитентът осигурява финансиране и за отделни проекти за изграждането на лозя и други трайни насаждения, като считано от месец май 2016 г. „Елана Агрокредит“ АД започна да предлага и нарочен продукт за финансиране изграждането на трайни насаждения с по-дълъг гратисен период и с по-дълъг период (до 15 г.) на изплащане на земята.

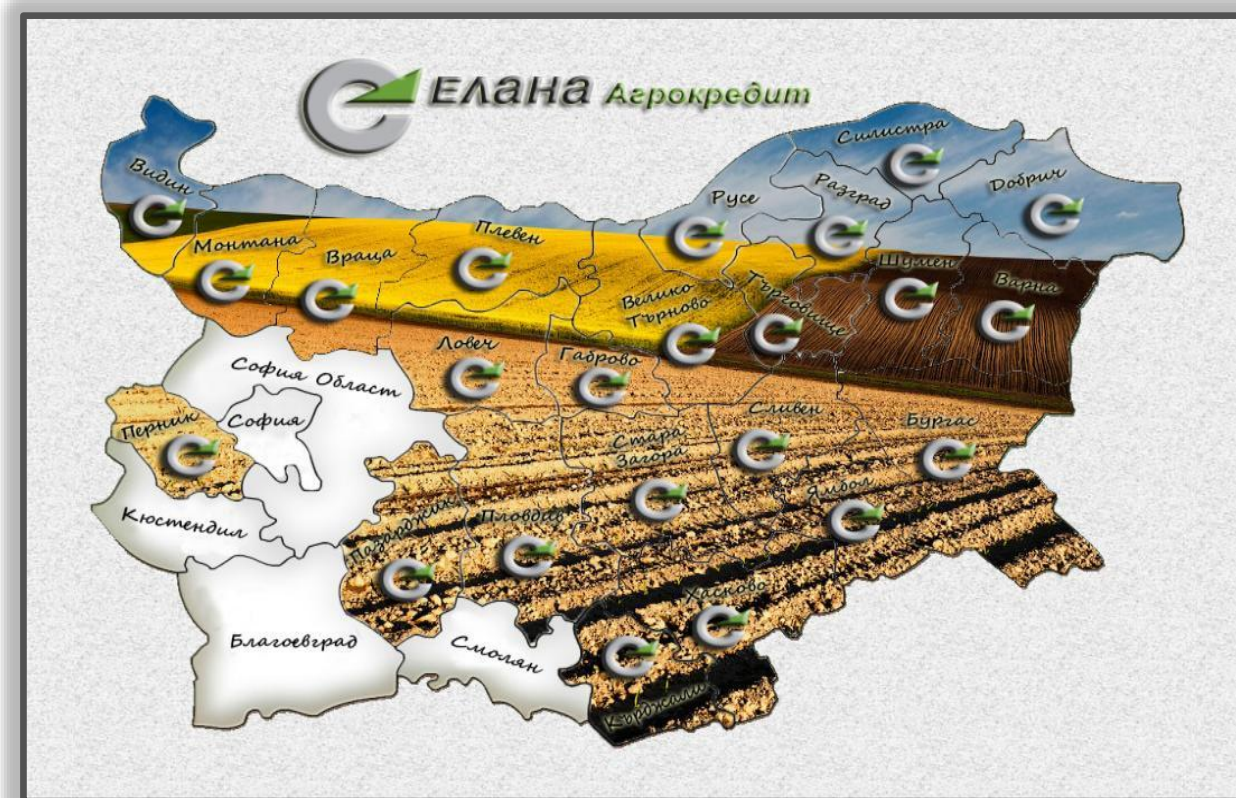
Всички сключвани договори за финансов лизинг са с фиксиран лихвен процент, който първоначално е 10 %, а в следствие е променян последователно на 9.5 % и 8.5 % (от март 2016 г. до датата на настоящия документ). Веднъж фиксиран лихвеният процент не подлежи на последваща промяна до изплащането на последната лизингова вноска от съответния лизингополучател. Дружеството сключва договори за финансов лизинг за срок от минимум 3 г. до максимум 15 г.

От месец септември 2015 г. Дружеството разшири своята дейност, като предложи на своите клиенти лизингополучатели и още един продукт – кредити за оборотни средства в рамките на една стопанска година (от 1 октомври до 30 септември). Размерът на отпусканите оборотни кредити на лизингополучателите на Дружеството е съобразен с индивидуално определени кредитни лимити. Кредитите се отпускат само на лизингополучатели по договори за финансов лизинг, като обезпечение за кредитите са самите земи по финансовия лизинг, а при определяне на индивидуалния кредитен лимит се отчита текущата пазарна стойност на портфейла от земи на съответния лизингополучател, както и размера на погасените от него главници по лизинговите вноски. Във всеки един момент Дружеството запазва минимум 20 % от текущата стойност на портфейла от земи на лизингополучателя, като гаранция при евентуален последващ спад на цените на земеделските земи. Всички сключвани договори за кредит за оборотни средства са с фиксиран лихвен процент в размер на 10.5 % (считано от 01.10.2023 г.).

От началото на стартиране на дейността си Емитентът е успял да сключи над 4 180 сделки с недвижими имоти в изпълнение на договори за финансов лизинг, при които е осигурил финансирането на над 22 560 земеделски имота с обща площ над 165 000 дка в 23 от 28 области в страната. Към датата на настоящия документ е инвестирало над 104 млн. евро в изпълнение на договори за финансов лизинг и е отпуснало за текущата стопанска 2025/2026 г. (започнала на 1 октомври 2025 г.) кредити за оборотни средства над 11.6 млн. евро.

Към датата на този документ Дружеството е основен участник на пазара на финансов лизинг за земеделски земи, за което е получило лиценз от БНБ за осъществяване на дейността си като финансова институция. Дружеството е разработило всички необходими правила за дейността си и общи условия по договорите, които сключва, събрало е необходимата база данни относно потенциалните лизингополучатели и е утвърдило образци на договорите за финансов лизинг на земеделски земи и кредит за оборотни средства. Емитентът работи активно с 20 регионални представители от цялата страна, доколкото покупките на земеделски земи в изпълнение на договорите за финансов лизинг се извършват по местонахождението на имотите. 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.

Фигура 1: Географско разпределение на лизинговото портфолио на Емитента



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

4.1.2. Евентуални съществени нови продукти или дейности

Освен гореописаните в предходната точка два продукта (финансов лизинг на земеделски земи и кредити за оборотни средства) Дружеството не е въвеждало други значителни нови продукти или услуги, както и не е разработвало такива.

4.1.3. Основни пазари, на които е представен Емитентът

С оглед изложеното в т. 4.1.1. може да се установи, че основният пазар, на който е представен Емитентът, е българският пазар на небанкови финансови услуги, в частност – предоставянето на финансиране чрез сключване на договори за финансов лизинг на земеделски земи и кредити за оборотни средства на земеделските стопани – клиенти по договорите за финансов лизинг.

Главният пазар, на който оперира Дружеството, е пазарът на финансов лизинг като последното е специализирало 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 първо тримесечие на 2026 г., според статистическите данни на БНБ. Пазарът има общо вземания за 3.686 млрд. евро към края на март 2026 г. и е доминиран от финансовия лизинг на машини, индустриално и електронно оборудване, товари, лекотовари и леки автомобили.

По отношение на втората дейност, осъществявана от Емитента – 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 Емитента е тясно свързана с основната му дейност по финансов лизинг, но и частично конкурира пазарът на специализирано кредитиране, както и пазарът на корпоративно и индивидуално банкиране. И в двата случая дейността на Дружеството в частта с оборотни кредити заема под 1 % от всеки от пазарите

на специализирано кредитиране и корпоративното и индивидуално банкиране, според статистическите данни на БНБ към края на първо тримесечие на 2026 г.

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

4.2. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

4.2.1. Потенциални конкуренти в бъдеще

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 с това се сблъскват с непознаването на пазара и често са неподготвени да реагират адекватно на динамичния пазар на земеделски земи. По наше наблюдение бавните административни процедури в банките и големите месечни вноски до голяма степен разубеждават земеделските производители (особено средните и по-малките) да прибегнат до кредити от тях.

Едни от потенциалните конкуренти на Дружеството са 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.

Друг вид възможни конкуренти на Дружеството са лизинговите дружества също като него. За сега в сферата на земеделското небанково финансиране същото е категоричен лидер на пазара, като освен него другите активни участници бяха „Агрион Финанс“ ЕАД, както и „Д Лизинг“ ЕАД (дъщерно дружество на „Търговска банка Д“ АД). В началото на 2025 г. „Агрион Финанс“ ЕАД върна лиценза си на БНБ за извършване на дейността по финансов лизинг и кредитиране на земеделски производители, а „Д Лизинг“ ЕАД отчетливо се специализира във финансиране по купките на земеделска техника. Успехът 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 ръководството, 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 сходни или по-добри условия.

4.2.2. Конкурентни предимства

Основни конкурентните предимства на Дружеството са:

- 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 г. – 2009 г.;
- Наличието на изградена дистрибуционна мрежа – Дружеството има обучени с дългогодишен опит и отлична репутация регионални представители за 20 области, където основно се развива земеделие в страната. Емитентът има възможност и за доразвиване на мрежата с още над 30 регионални представители в случай на разрастване на дейността. Мениджърите на „Елана Агрокредит“ АД до голяма степен съвпадат с мениджърите на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (заличен търговец поради ликвидация), в последствие превърнал се в най-големия инвеститор в земеделска земя в България в периода 2005 г. – 2009 г. 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 вид 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 на Дружеството;

- 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 са отправна точка относно надеждността на съответния лизингополучател;
- Наличието на детайлни информационни ресурси – Дружеството разполага с бази данни за пазарни цени и качества на земеделска земя по землища, бази данни с арендатори по землища, географски информационни системи 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. Отделно в „Елана Агрокредит“ АД вече са финансирани покупките за над 165 хил. дка, което превръща Дружеството в безспорен пазарен лидер в този сегмент на небанковото финансиране на земеделието;
- Минимални административни разходи – поради специфичния бизнес модел на Дружеството, последното има ниски административни разходи за разлика от търговските банки, които значително оскъпяват 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 ЕБВР, където приоритетно се кредитират дребни и средни земеделски производители в контекста на осигуряване на sustainable food supply.

Доколкото в текстовете 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 двете основни услуги, предлагани от Дружеството.

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

Доколкото в текста на точка 4.2. по-горе са включени изявления на Емитента във връзка със състоянието на пазара, на който оперира, посочените конкуренти, както и конкурентните предимства и недостатъци, същите се базират на собствени проучвания и наблюдение на пазарите, свързани с двете основни услуги, предлагани от Дружеството.

5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

5.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

По смисъла на Закона за счетоводството „група предприятия“ се състои от предприятието майка и всички негови дъщерни дружества. „Елана Агрокредит“ АД не принадлежи към група предприятия.

5.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИВ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Емитентът не е част от група и не е зависим от други субекти в рамките на групата.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Разразилите се военни конфликти в Украйна и в Близкия изток доведоха до първите пълномасщабни войни в близост до България след 1945 г., водещи след себе си редица негативи от геополитическо и икономическо естество, не само за страните в конфликта. Покачването на цените на основни суровини, инфлационните процеси, забавянето и трудностите във веригите на доставки и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори, нестихващите военни действия, засилващият се бежански поток водят до несигурна геополитическа и икономическа обстановка и повсеместно нездрав бизнес климат.

Конкретно върху отрасъла земеделие ефектът е съществен, доколкото Украйна и Русия са големи производители на земеделски и най-вече зърнени култури в световен мащаб и изключителни доминанти на пазара в Черноморския басейн, където оперира и Дружеството. Отделно от това, войната доведе и до съществен ръст на цената на горивата, което неминуемо се отрази на себестойността на произвежданата в България продукция, както и на съществено нарастване на цената на торове и препарати, което също рефлектира в крайната цена на продукцията на клиентите на Дружеството. Всички това доведе до несигурност в средата, в която оперираше и продължава да оперира Емитента, включително и изразяваща се в намаляла активност от страна на лизингополучателите, в следствие и на проблемите с реализацията на адекватна цена на получената продукция, породени от спекулативния евтин внос от Украйна.

Стартираният в края на месец февруари 2026 г. военен конфликт и в Близкия изток доведе допълнително и до завишена пазарна несигурност и значителни колебания на ключови финансови и стокови пазари. Наблюдава се поскъпване на петрола и висока волатилност при енергийните суровини, което увеличи инфлационните очаквания и засили натиска върху глобалните вериги за доставки. Допълнителни рискове произтичат от потенциално по-високи лихвени нива, които биха могли да окажат негативно влияние върху разходите за лихви на Дружеството. Ръководството продължава да следи внимателно развитието на ситуацията и да оценява възможните ефекти върху дейността и финансовите резултати на Дружеството, като при необходимост ще предприеме мерки за защита на интересите на акционерите и облигационерите.

От друга страна, нарастващата в следствие на горните фактори инфлация, доведе до покачване стойността на земите, което оказва положителен ефект на дейността на Дружеството, доколкото същото съумяваше с финансирането на относителен еднакъв обем земи да пласира повече финансов ресурс.

Ежегодно НСИ предоставя статистика за средните цени на земеделска земя към края на всяка календарна година, като видно от таблицата по-долу в периода 2014 г. – 2024 г. (за 2025 г. все още не е предоставена информация) се наблюдава съществен ръст на цената на земеделските земи в България:

Таблица 2: Средни цени на сделки със земеделска земя в периода от 2014 г. до 2024 г.

Година	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Средна цена евро/дка	350	374	389	446	481	485	487	550	667	744	788

Източник: „Елана Агрокредит“ АД по последни данни от НСИ

Наблюденията на мениджмънта на Дружеството са, че през 2025 г. имаше реално забавяне на инвестиционната активност, а на места и задържане и дори спад на цените на земеделските земи, в резултат на изключително неблагоприятните условия (сушата през лятото) довели до спад в продукцията най-вече на т. нар. пролетни култури (слънчоглед и царевица). Сериозните валежи стартирали още през септември 2025 г. и създали добра влагозапасяемост в почвата са предпоставка през текущата стопанска 2025/2026 г. тази тенденция да се преобърне. Все пак, през годината имаше и сериозен инфлационен натиск (най-вече върху цената на горивата, респ. и на торовете), в резултат на горепосочените форсмажорни събития, което неминуемо ще доведе от своя страна до поскъпване на продукцията, а това би имало негативен ефект върху доходността на основните клиенти на Дружеството.

От началото на 2026 г. финансовото състояние на Емитента е променено в известна степен, предвид обявления за сключен на 16.03.2026 г. облигационен заем в размер на 8 000 000 евро, издаден при условията на частно предлагане (трета по ред емисия корпоративни облигации). Емисията е обезпечена със залог на вземания в полза на Довереника на облигационерите, избран като такъв на проведеното ОСО на 02.04.2026 г.

Извън посочените по-горе обстоятелства, няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след края на последния публикуван одитиран финансов отчет до датата на настоящия документ.

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

Настоящата 2026 г. е година пълна с предизвикателства и за Дружеството, основно вследствие на негативното влияние на войната в Близкия изток и все още неприключилия конфликт в Украйна.

Очаква се горепосочените събития да допълнително да влошат икономическата ситуация, което в съчетание с повишаващите се цени на суровините, материалите и горивата, повишаването на лихвените равнища, високата инфлация и затрудненията във веригите на доставка, да окажат отрицателно влияние и на бизнеса на Дружеството.

Извън посоченото по-горе, няма известни други за Дружеството тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите му за текущата финансова година.

7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Дружеството не е публикувало и не представя в настоящия Проспект прогнозна финансова информация.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД НА ЕМИТЕНТА

„Елана Агрокредит“ АД е с едностепенна система на управление. Органът на управление на Дружеството е СД, който към датата на изготвяне на Регистрационния документ се състои от трима членове:

- Гергана Венчова Костадинова – член на СД и изпълнителен директор;
- Владимир Борисов Велев – член на СД и негов председател;
- Петър Стоянов Божков – член на СД и негов заместник-председател.

Съгласно Устава на Дружеството мандатът на членовете на СД е 5 години, считано от датата на избирането им за такива. Мандатът на настоящия СД на Емитента изтича на 30.05.2028 г. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничение и имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях.

Законното представителство на Дружеството се осъществява заедно и поотделно от изпълнителния директор Гергана Костадинова и прокуриста Георги Георгиев.

• Данни за Гергана Венчова Костадинова – член на СД и изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, п. к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 13

Образование: Висше икономическо – магистър по специалност „Финанси“

Професионален опит:

2022 г. – понастоящем – „ВЕЦ Родопи“ АД – член на СД
 2021 г. – понастоящем – „Елана Финансов Холдинг“ АД – финансов директор
 2017 г. – 2018 г. – „София Пропъртиз Дивелпмънт“ ЕАД – изпълнителен директор
 2014 г. – понастоящем – „Елана Агрокредит“ АД – изпълнителен директор
 2012 г. – 2021 – „Елана Финансов Холдинг“ АД – ръководител „Счетоводство“
 2010 г. – понастоящем – „Елана Холдинг“ АД – изпълнителен директор
 2010 г. – понастоящем – „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД – член на СД
 2008 г. – 2012 г. – „Елана Финансов Холдинг“ АД – главен счетоводител
 2008 г. – 2008 г. – „Елана Финансов Холдинг“ АД – счетоводител
 2007 г. – 2008 г. – „Елана Холдинг“ АД – счетоводител
 2003 г. – 2007 г. – „Тексар-България“ ООД – оперативен счетоводител
 2002 г. – 2003 г. – „Кимпекс“ ЕООД – оперативен счетоводител

Участие в ръководството на други организации към момента „Вец Родопи“ АД, ЕИК 207040750 – член на СД;
 „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774 – изпълнителен директор
 „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454 – член на СД

Участие в ръководството на други организации през последните 5 години няма

Притежавани акции в Дружеството 10 000 бр. пряко

Фамилни връзки с другите членове на СД няма

• Данни за Владимир Борисов Велев – член на СД и негов председател

Бизнес адрес: гр. София, п. к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 13

Образование: Висше – магистър по специалност „Компютърни системи и технологии“

Професионален опит: 2019 – понастоящем – ЗЕАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ – директор на Дирекция „Анализ и оценка на риска“
 2016 г. – понастоящем – „Елана Агрокредит“ АД – член на СД
 2007 г. – 2019 г. – ПОД „Алианц“ АД – последователно като риск мениджър и директор на Дирекция „Управление и контрол на лиска“

Участие в ръководството на други организации към момента няма

Участие в ръководството на други организации през последните 5 години няма

Притежавани акции в Дружеството няма

Фамилни връзки с другите членове на СД няма

- Данни за Петър Стоянов Божков – член на СД и негов заместник-председател

Бизнес адрес: гр. София, п. к. 1303, ул. „Ивайло“ № 1, вх. 1, ет. 2, ап. 2

Образование: Висше юридическо – магистър по специалност „Право“ и „Бизнес право“

Професионален опит: 2021 г. – понастоящем – „Камено“ ЕООД – управител и едноличен собственик
 2020 г. – понастоящем – „КунстКауза“ ЕООД – едноличен собственик
 2013 г. – понастоящем – „Елана Агрокредит“ АД – член на СД
 2010 г. – 2017 г. – „Финанс Директ“ АД – член на СД
 2008 г. – 2021 г. – „Дюни“ АД – член на СД
 2005 г. – 2008 г. – „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ – член на СД
 1998 г. – 2000 г. – „Булгартабак Холдинг“ АД – член на СД
 1992 г. – 1993 г. – „Нефтохим“ АД – член на СД
 1983 г. – понастоящем – адвокат на свободна практика

Участие в ръководството на други организации към момента „Камено“ ЕООД, ЕИК 205869332 – управител и едноличен собственик
 „КунстКауза“ ЕООД, ЕИК 206264966 – едноличен собственик

Участие в ръководството на други организации през последните 5 години „Дюни“ АД, ЕИК, ЕИК 812117300 – член на СД до 21.10.2021 г.

Притежавани акции в Дружеството 100 000 бр. пряко

Фамилни връзки с другите членове на СД няма

- Данни за Георги Стоянов Георгиев – прокурист

Бизнес адрес: гр. София, п. к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 13

Образование: Висше юридическо – магистър по специалност „Право“

Професионален опит: 2016 г. – понастоящем – „Елана Агрокредит“ АД – прокурист
 2013 г. – понастоящем – „Агромениджмънт“ ООД – съдружник и управител

2011 г. – 2017 г. – „Вятърни електроцентрали“ АД – прокурист
2011 г. – 2017 г. – „Ем Пи Ви“ ЕООД – управител
2011 г. – понастоящем – „КК Инвест“ АД – член на СД
2010 г. – 2013 г. – „Елана АгроКрегум“ АД – член на СД и изпълнителен директор
2010 г. – понастоящем – „Агроленд 2009“ ООД – съдружник и управител
2010 г. – понастоящем – „Елана Холдинг“ АД – член на СД
2009 г. – 2022 г. – „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД – член на СД и изпълнителен директор
2009 г. – 2013 г. – „ВЕЦ Попско“ ООД – управител
2009 г. – 2013 г. – „ВЕЦ Чал“ ЕООД – управител
2006 г. – 2009 г. – Българска асоциация на собствениците на земеделски земи – председател на Управителния съвет
2006 г. – 2009 г. – „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ – директор за връзки с инвеститорите
2006 г. – 2010 г. – „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД – главен юрисконсулт и прокурист
2003 г. – 2006 г. – „Геотехмин – консулт и инженеринг“ ООД – главен юрисконсулт
2002 г. – 2003 г. – ОД „Земеделие и гори“ гр. Сливен – юрисконсулт

Участие в ръководството на други организации към момента

„Агромениджмънт“ ООД, ЕИК 202456719 – съдружник и управител
„КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761 – член на СД
„Агроленд 2009“ ООД, ЕИК 103612217 – съдружник и управител
„Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774 – член на СД

Участие в ръководството на други организации през последните 5 години

„Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454 – член на СД и изпълнителен директор до 03.08.2022 г.

Притежавани акции в Дружеството

295 000 бр. пряко

Фамилни връзки с другите членове на СД

няма

С подписа си на последната страница на Регистрационния документ членовете на СД и прокуриста на „Елана АгроКрегум“ АД декларират, че през последните 5 години никой от тях не е бил:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, или друг член на висшия ръководен състав;
- официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации);
- не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

8.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Не са известни каквито и да било конфликти на интереси, настоящи или потенциални, възникнали или вероятни да възникнат по повод изпълнение от членовете на СД и прокуриста на Дружеството на задълженията им към Емитента и техни частни интереси и/или други задължения.

На Дружеството не са известни договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици, и други, съгласно които да са избирани/назначавани членове на СД, прокуриста или други служители на Дружеството.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И МЕРКИТЕ ЗА ПРЕДОТВРЯТЯВАНЕ НА ЗЛОУПОТРЕБАТА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ

Към 31.03.2026 г. (към датата на последния изготвен междинен неаудитиран финансов отчет) следните акционери притежават над 5 % (пряко и непряко) от акциите с право на глас в „Елана Агрокредит“ АД в качеството му на публично дружество по смисъла на ЗППЦК:

- **Димитър Тодоров Сулев** притежава 4 441 176 бр. акции с номинална стойност от 0.51 евро всяка, представляващи 9.51 % от общия капитал на Дружеството;
- **Таня Василева Белиато** притежава 2 476 782 бр. акции с номинална стойност от 0.51 евро всяка, представляващи 5.30 % от общия капитал на Дружеството;
- **Пенсионно осигурително дружество „Алианц България“ АД** с ЕИК 121050885 притежава непряко общо 3 861 261 бр. акции с номинална стойност от 0.51 евро, представляващи 8.27 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името и за сметка на: 1. Задължителен универсален пенсионен фонд (ЗУПФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130477720, притежаващо 2 443 509 бр. акции, явяващи се 5.23 % от общия капитал на Дружеството; 2. Задължителен професионален пенсионен фонд (ЗППФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130430119, притежаващо 382 630 бр. акции, явяващи се 0.82 % от общия капитал на Дружеството; 3. Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130401021, притежаващо 1 035 122 бр. акции, явяващи се 2.22 % от общия капитал на Дружеството;
- **Пенсионно-осигурителна компания „Доверие“ АД** с ЕИК 831190986 притежава непряко общо 4 843 153 бр. акции с номинална стойност от 0.51 евро, представляващи 10.38 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името и за сметка на: 1. Универсален пенсионен фонд (УПФ) „Доверие“ с БУЛСТАТ 130474628, притежаващо 3 093 968 бр. акции, явяващи се 6.63 % от общия капитал на Дружеството; 2. Професионален пенсионен фонд (ППФ) Доверие с БУЛСТАТ 130427646, притежаващо 969 263 бр. акции, явяващи се 2.08 % от общия капитал на Дружеството; 3. Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) Доверие с БУЛСТАТ 130410344, притежаващо 779 922 бр. акции, явяващи се 1.67 % от общия капитал на Дружеството;
- **„Пенсионноосигурителна компания ОББ“ ЕАД** с ЕИК 121708719 притежава непряко общо 3 940 846 бр. акции, представляващи 8.44 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името за сметка на: 1. Универсален пенсионен фонд (УПФ) ОББ с БУЛСТАТ 130478014, притежаващо 3 186 830 бр. акции, явяващи се 6.83 % от общия капитал на Дружеството; 2. Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) ОББ с БУЛСТАТ 130437051, притежаващо 505 231 бр. акции, явяващи се 1.08 % от общия капитал на Дружеството; 3. Професионален пенсионен фонд (ППФ) ОББ с БУЛСТАТ 130432636, притежаващо 248 785 бр. акции, явяващи се 0.53 % от общия капитал на Дружеството.

Няма други акционери към 31.03.2026 г., които да притежават над 5 % от капитала на Емитента. Дружеството не е пряко или косвено контролирано лице и не е налице лице, което да упражнява контрол върху него.

Уставът не съдържа специални разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол върху Дружеството. Такива са предвидени в ТЗ и ЗППЦК (предвид, че Емитентът е публично дружество) съгласно, които:

- всеки един акционер притежава права, които произтичат от правото му на собственост върху акциите в Емитента и са независими от размера на участието му. Тези права произтичат пряко от разпоредбите на ТЗ и са имплементирани в Устава на Емитента;
- всеки акционер притежава имуществени права, изразяващи се в право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията (чл. 181, ал. 1 от ТЗ), както и право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването (чл. 194 от ТЗ);
- всеки акционер притежава и неимуществени права. Такова е правото на участие в управлението на Дружеството. То е лично и неотменимо право на всеки акционер и зависи единствено от притежаването на акции от капитала на Емитента, а не от броя на притежаваните акции. Правомощията, включени в това право, са акционерът да бъде

уведомяван за свикване на ОСА на Дружеството и респективно да участва в него и да поставя въпроси, да изказва мнения и да прави предложения. Чрез правото си на глас акционерите участват в приемането на решения на ОСА по всички въпроси, включени в дневния ред. Всеки акционер има право да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството, има правото на информация, правото да иска назначаване на експерт-счетоводители от Агенцията по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249, ал. 1 от ТЗ;

- всеки акционер разполага с правото на защита на членството, което е уредено в чл. 71 от ТЗ. Всеки акционер, може с иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, в случай че счита, че същите са нарушени. Всеки акционер разполага и с право на отмяна решенията на ОСА съгласно чл. 74 от ТЗ, което се изразява във възможността за предявяване на иск пред окръжния съд по седалище на Дружеството за отмяна решението, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на Устава.
- съгласно чл. 223а от ТЗ всеки акционер, притежаващ повече от 3 месеца акции, представляващи повече от 5 % от капитала, има право да искат свикване на ОСА, както и да включва въпроси в дневния ред, като ги обяви в ТРРЮЛНЦ не по-късно от 15 дни преди откриването на ОСА. Правото не се прилага, когато в дневния ред на ОСА е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК (съгласно чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК);
- в чл. 240а от ТЗ, регламентиращ правото на акционери с повече от 10 % от капитала, е регламентирано, че акционерите могат да предявяват иски пред окръжния съд по седалището на Дружеството за търсене на отговорност от членовете на СД за причинени на Дружеството вреди, както и в чл. 251а от ТЗ, регламентиращ правото на акционери с повече от 10 % от капитала да искат назначаване на контролор, който да провери финансовия отчет на Дружеството;
- изискванията за квалифициран кворум и/или мнозинство за приемането на определени решения, свързани с управлението на Емитента също гарантират ограничаването на потенциална злоупотреба с контрол (например чл. 227 от ТЗ);
- съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК за управителните органи на Дружеството е уредена забрана да извършват определен кръг от сделки (чл. 114, ал. 1, т. 1 – 7 от ЗППЦК) без предварителното одобрение за това от ОСА, като извършването на тези сделки в нарушение на забраната води до тяхната нищожност (чл. 114, ал. 12 от ЗППЦК);
- в чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК е регламентирано правото на акционерите на Емитента, притежаващи заедно или поотделно 5 % от капитала му, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда иските на Дружеството срещу трети лица;
- съгласно чл. 118, ал. 2 от ЗППЦК акционерите на Емитента, притежаващи заедно или поотделно 5 % от капитала му, могат: 1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на членовете на СД и на прокуриста на Дружеството; 2. да искат от ОСА или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; 3. да искат от окръжния съд свикване на ОСА или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред; и 4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от ТЗ.

9.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ ПО-КЪСНА ДАТА ДА ПОРОДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

Към дата на настоящия документ на Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Елана Агрокредит“ АД.

10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

10.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

Като част от настоящия Регистрационен документ следва да се имат предвид съответните данни от одитираните финансови отчети на „Елана Агрокредит“ АД за [2024 г.](#) и за [2025 г.](#), изготвени в единен европейски формат (ESEF).

Дружеството е изготвило и публикувало [финансов отчет към 31.03.2026 г., пояснения и междинен доклад за дейността към него](#) и [финансов отчет към 31.03.2025 г., пояснения и междинен доклад за дейността към него](#), които също са приложени към настоящия документ. Междинните отчети към 31.03.2026 г. и 31.03.2025 г. не са одитирани от независим одитор.

Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. са изготвени в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, възприети от ЕС по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002 г. Годишните одитирани финансови отчети на Емитента към 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. са одитирани в съответствие със Закона за счетоводството, Директива 2014/56/ЕС и Регламент (ЕС) № 537/2014 г. Информацията, съдържаща се в изготвените одиторски доклади към одитираните годишни финансови отчети, също следва да се има предвид като относима към Регистрационния документ. Същата е налична на адреса на управление и интернет страницата на Емитента.

Приложената таблица отразява финансовото състояние на Дружеството в сравнителни данни за последните две финансови години и междинната информация към 31.03.2026 г., както и междинната информация за същия период от предходната финансова година, а именно – към 31.03.2025 г.

Таблица 3: Финансово състояние на Емитента

Отчет за доходите (хил. евро)	2024	2025	31.3.2025	31.3.2026
Оперативна печалба	3 078	3 301	874	896
Печалба преди данъци	1 627	1 977	516	588
Счетоводен баланс (хил. евро)	2024	2025	31.3.2025	31.3.2026
Общо активи	50 608	47 662	50 579	57 362
Собствен капитал	27 681	28 028	28 145	28 557
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	17 050	18 037	18 327	20 296
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	3.16	1.87	3.07	3.34
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	0.96	0.82	0.94	1.21
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	2.12	2.49	2.44	2.92
Отчет за паричните потоци (хил. евро)	2024	2025	31.3.2025	31.3.2026
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-4 828	348	-917	-1 950
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	0	0	0	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	9 526	-4 743	-771	8 817

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Съответните одиторски доклади не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

За периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството не изготвя консолидирани отчети.

Датата на счетоводния баланс за последната година на одитираните финансови отчети е по-малко от 18 месеца от датата на Регистрационния документ.

В качеството си на Емитент по Предлаганата емисия облигации, Дружеството ще представя в КФН годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100н – чл. 100о от ЗППЦК и ще спазва задължението за периодично разкриване на информация до падежа на емисията.

Извън горепосочените финансови отчети, няма друга информация в този документ, която да е била одитирана от одиторите. Няма финансова информация в този Регистрационен документ, която да не е извлечена от финансовите отчети на Емитента – одитирани и/или междинни.

Членовете на СД и прокуристът на „Елана Агрокредит“ АД декларират с подписите си, положени в края на този документ, че доколкото им е известно, представената финансова информация е вярна и пълна и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността ѝ.

От датата на публикуване на Проспекта до изтичането на валидността на Регистрационния документ всички горепосочени финансови отчети са налични на интернет страницата на Дружеството (<https://agrocredit.elana.net/>) и на място в работно време на адрес – гр. София, п. к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13, тел.: 02/81 000 92. Същите могат да бъдат намерени и на електронните адреси на КФН (www.fsc.bg) и БФБ (www.bse-sofia.bg).

10.2. 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 могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или за неговото финансово състояние или рентабилност. Емитентът няма информация, че ще бъдат образувани спрямо него каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

10.3. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

От датата на последния междинен финансов отчет (31.03.2026 г.) до датата на настоящия документ съществени промени във финансовото и търговско състояние на Емитента касаят единствено извършеното осмо по ред лихвено плащане относно втората издадена емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100005227 в общ размер на 58 369.64 евро, както и извършените плащания по договорите за кредит с ЕБВР, „Банка ДСК“ АД и „Обединена българска банка“ АД, явяващи се в общ размер на 770 610.98 евро.

Емитентът счита, че няма настъпила друга съществена промяна, включително, но не само, във финансовото му състояние, бизнеса, който развива, структурата на капитала и управлението му.

11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталът на „Елана Агрокредит“ АД е в размер на 23 812 987.83 евро, разпределен в 46 692 133 броя акции с номинална стойност 0.51 евро, представляващи един клас акции. Дружеството е публично дружество съгласно ЗППЦК.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Всички акции на Емитента са изцяло изплатени. Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Акционерният капитал, считано от когато „Елана Агрокредит“ АД е станало публично дружество по смисъла на ЗППЦК, е бил променен, както следва:

1. След успешно първо по ред публично предлагане на акции акционерният капитал на Емитента е увеличен от 700 000 лв. на 5 115 435 лв., като увеличението е вписано в ТРРЮЛНЦ на 24.10.2013 г.;
2. След успешно второ по ред 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 ТРРЮЛНЦ на 25.05.2015 г.;
3. След успешно трето по ред публично предлагане на акции акционерният капитал на Емитента е увеличен от 18 902 402 лв. на 36 629 925 лв., като увеличението е вписано в ТРРЮЛНЦ на 05.05.2018 г.;
4. След успешно четвърто по ред публично предлагане на акции акционерният капитал на Емитента е увеличен от 36 629 925 лв. на 46 692 133 лв., като увеличението е вписано в ТРРЮЛНЦ на 14.06.2024 г.

Към датата на настоящия документ Дружеството не притежава свои акции в изпълнение на взетото решение за обратно изкупуване на акции на редовното ОСА, проведено на 03.06.2025 г.

Не са налице други увеличения и намаления на капитала на Дружеството, както и към датата на този документ няма взети решение за увеличение или намаления на капитала.

11.2. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Номерът на вписване на актуалният [Устав](#) на Дружеството в ТРРЮЛНЦ е 20260123080804, като същият е обявен на 23.01.2026 г. През периода от 19.10.2012 г. до датата на настоящия документ Уставът е бил променен и допълван общо 14 пъти.

Съгласно чл. 4 от Устава предметът на Дружеството е *„отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, и финансов лизинг.“*

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

Актуалният Устав е наличен на интернет страницата на „Елана Агрокредит“ АД (<https://agrocredit.elana.net/>) и на интернет страницата на ТРРЮЛНЦ (<https://portal.registryagency.bg/>).

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

След одобрението на Проспекта от КФН, същият ще е наличен в електронен вид на страницата на Дружеството (<https://agrocredit.elana.net/>). Проспектът ще бъде наличен в електронен вид и на интернет страниците на КФН (www.fsc.bg) и БФБ (www.bse-sofia.bg), след неговото одобрение от КФН и допускането на Облигациите до търговия на регулиран пазар.

Инвеститорите, проявили интерес към Облигациите, могат да се запознаят с оригинала на Проспекта и с посочените документи в настоящия документ на хартиен носител, както и да получат допълнителна информация по тях на адреса на управление на Емитента.

Долупосочените документи от датата на публикуване на Проспекта до изтичането на валидността на Регистрационния документ ще бъдат предоставени за преглед в оригинал в работното време на Дружеството на адрес – гр. София, п. к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13:

1. Уставът на Дружеството;
2. Всички годишни и междинни финансови отчети;
3. Проспектът за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации (след потвърждаването му от КФН).

14. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ

В настоящия Документ са налице следните препратки към други документи и/или информация, както следва:

- Неодитиран междинен индивидуален отчет на Дружеството към 31.03.2026 г. (https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2026/04/1Q2026_FS.pdf) заедно с поясненията (https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2026/04/1Q2026_Belejki.pdf) и междинния доклад за дейността към него (https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2026/04/1Q2026_Mejdinen-doklad.pdf);
- Неодитиран междинен индивидуален отчет на Дружеството към 31.03.2025 г. (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2025/04/FS-1Q2025.pdf>) заедно с поясненията (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2025/04/Belejki-1Q2025.pdf>) и междинния доклад за дейността към него (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2025/04/Mejdinen-doklad-1Q2025.pdf>);
- Одитиран годишен индивидуален отчет на Дружеството за 2025 г. (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2026/03/213800A3AENGOGT4KM74-20251231-BG-SEP.xhtml>), изготвен в единен електронен европейски формат (ESEF), включващ в себе си и доклада на одитора;
- Одитиран годишен индивидуален отчет на Дружеството за 2024 г. (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2025/03/213800A3AENGOGT4KM74-20241231-BG-SEP.xhtml>), изготвен в единен електронен европейски формат (ESEF), включващ в себе си и доклада на одитора;
- Актуален устав на Дружеството (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2025/06/Ustav-14.01.2026.pdf>).

„Елана Агрокредит“ АД, в качеството му на Емитент на ценните книжа, поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Регистрационен документ.

Членовете на СД и прокуристът на Дружеството декларират с подписите си, положени по-долу, че доколкото им е известно, настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация относно Емитента, която е съществена в контекста на Предлагането и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ.

Членовете на СД и прокуристът на Емитента декларират с подписите си, че настоящият документ отговаря на изискванията на закона.

Долуподписаните лица, в качеството им на членове на СД и прокурист на Дружеството, с подписите си декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Долуподписаните лица ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в този документ.

За „Елана Агрокредит“ АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И
НА СЪВЕТА

Владимир Велев
Председател на СД

Гергана Костадинова
Изпълнителен директор

Петър Божков
Зам.-председател на СД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Георги Георгиев
Прокурист