

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100005227
ЕМИТИРАНА ОТ „ЕЛАНА Агрокредит“ АД**

**ДО
ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ,
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ
НАДЗОР НА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ НА
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**


Относно: Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Елана трейдинг“ АД в качеството на Довереник на облигационерите

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД (ISIN BG 2100005227, Борсов код ЕАСВ), ИП „Елана Трейдинг“ представя на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

29.02.2024 г.
гр. София

С уважение:



Радослава Масларска,
Председател на СД
„ЕЛАНА Трейдинг“ АД

Момчил Тиков
Изпълнителен директор
„Елана трейдинг“ АД



ЕЛАНА Трейдинг
София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,
Софарма Бизнес Тауърс, кула Б
тел: +359 2 81 000 20
trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO

ДОКЛАД

на ЕЛАНА Трейдинг АД
в качеството на Довереник на облигационерите на
„ЕЛАНА Агрокредит“ АД
Период: 01.10.2023 г. – 31.12.2023 г.

ISIN код на емисията	2100005227, Борсов код: EACB, CFI код: DBVUFR , LEI код: 213800АЗАЕНГОГТ4КМ74
Първоначален размер на емисията	5 000 000 (пет милиона) евро
Непогасен размер	Към 31.12.2023 г. – 4 000 000 евро Към датата на настоящия доклад – 4 000 000 евро
Първоначален срок	5 години и 1 месец (61 месеца) от датата на издаване на емисията (15.09.2022 г.)
Лихвен процент	6-месечен Euribor+3.75%, но не по малко от 3.75%
Лихвени плащания	Шестмесечни лихвени плащания
Лихвена конвенция	ISMA Actual/Actuals (Реален брой дни в периода / Реален брой дни в годината)
Гратисен период за лихвата	Няма
Дати на лихвените плащания	15.10.2022г., 15.04.2023г., 15.10.2023г., 15.04.2024г., 15.10.2024г., 15.04.2025г., 15.10.2025г., 15.04.2026г., 15.10.2026г., 15.04.2027г., 15.10.2027г.
Изплащане на главницата	На 5 /пет/ равни вноски от 1 000 000 евро всяка една, а именно на 15.10.2023г., 15.10.2024г., 15.10.2025г., 15.10.2026г., 15.10.2027г.
Първоначален падеж	15.10.2027 г.
Усвояване	Дружеството няма право да използва набраните средства по облигационната емисия преди изпълнение на следните две условия: а) обявяване на сключения облигационен заем в Търговския регистър към Агенцията по вписванията; и б) регистриране на емисията (акт за регистрация) при „Централен депозитар“ АД. След приключване на подписката, паричните средства по набирателната сметка са прехвърлени в лична сметка на дружеството в „Кей Би Си Банк България“ ЕАД.
Обезпечение	Особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг на земеделски земи и договори за кредит за оборотни средства, учреден в срок до 3 месеца, считано от сключването на облигационния заем, като размерът на главницата по заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 120 % от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем. Към датата на Проспекта залогът е вписан в ЦРОЗ на 07.11.2022 г. под № 2022110701117
Регистрация на емисията и Агент по плащанията	Емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД на 21.09.2022 г.

Допускане до търговия на регулиран пазар

Емисията е регистрирана за търговия на БФБ (Пазарен сегмент облигации MIC: ZBUL) с решение №80/16.12.2022 г. на СД на БФБ, след одобрение с решение № 974-Е на КФН от 13.12.2022 г. на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обезпечени корпоративни облигации.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на ЕЛАНА трейдинг АД в качеството си на Довереник на облигационерите по втора емисия корпоративни облигации, издадени от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД на 15.09.2022 г.

Докладът е изготвен въз основа на следните документи:

- Предложение за записване на облигации при условията на частно предлагане (по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон) от 31.08.2022 г.
- Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации от 01.12.2022 г.
- Междинен финансов отчет към 31.12.2023 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31.12.2023 г.
- Междинен доклад за дейността, декларации, вътрешна информация и допълнителна информация към 31.12.2023 г.
- Отчет за изпълнение на задълженията за поддържане на финансови съотношения по емисията корпоративни облигации към 31.12.2023 г.
- Отчет за спазване на задълженията към облигационерите съгласно условията на облигационната емисия към 31.12.2023 г.
- Отчет за изразходване на набраните средства по емисията корпоративни облигации към 31.12.2023 г.
- Отчет за плащанията по емисията корпоративни облигации към 31.12.2023 г.
- Отчет за състояние на обезпечението по емисията корпоративни облигации към 31.12.2023 г.
- Годишен финансов отчет към 31.12.2022 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД е основен участник на пазара на финансов лизинг за земеделски земи, като междувременно е получило лиценз от БНБ за осъществяване на дейността си като финансова институция. За 2011 г. и 2012 г. Емитентът е оперирал под наименованието „Елана Прайвйт Екуити“ АД. 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.

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 2023 г., според статистическите данни на БНБ. Пазарът има общо вземания за 6.1 млрд. лв. и е доминиран от финансовия лизинг на машини, индустриално и електронно оборудване, товарни, леко товарни и леки автомобили, които представляват 90% от общия им обем.

От септември 2015 г. „Елана Агрокредит“ АД започна отпускането и на кредити за оборотни средства на своите лизингополучатели. Договорите за оборотен кредит са обвързани със стойността на земеделските земи, предмет на договорите за лизинг на съответния клиент на Дружеството. В тази връзка тази дейност на Дружеството е тясно свързана с основната му дейност по финансов лизинг, но и частично конкурира 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.

2. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА НАБРАНИТЕ СРЕДСТВА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

През отчетния период Емитентът е инвестирал напълно средствата по облигационния заем за финансиране на разрастване на основната си дейност, а именно: финансов лизинг на земеделска земя и предоставяне на кредити за оборотни средства на своите клиенти на база на индивидуално определени лимити.

3. СПАЗВАНЕ НА УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД в качеството си на Емитент се задължава да изпълнява за срока на облигационния заем следните два финансови коефициента:

3.1 МИНИМАЛЕН РАЗМЕР НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ:

Емитентът следва да поддържа минимален размер на разходите за лихви от поне **100%**.

Стойността на съотношението към 31.12.2023 г. е 290.67%.

3.2. МАКСИМАЛНО СЪОТНОШЕНИЕ НА СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ ДЪЛГ:

Емитентът следва да поддържа максимално съотношение на собствен капитал към дълг от **1:2.50**.

Стойността на показателя към 31.12.2023 г. е 1:0.784.

За целите на изчисление на горните два показателя са взети данните от публикуваните междинен финансов отчет на Емитента към 31.12.2023 г. Изчисленията на показателите са на дванадесет месечна база и са представени в таблицата, която следва по-долу:

Коефициент	Показател /в хил. лв./	31.12.2023 г.
Покритие на разходите за лихви	Оперативна печалба: 4 610	290.67%
	Разходи за лихви: 1 586	
Съотношение на собствен капитал към дълг	Собствен капитал: 43 010	0.784
	Дълг: 33 736	

3.3. МИНИМАЛЕН РАЗМЕР НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО:

Емитентът следва да поддържа обезпечение в размер на **120%** от получените средства по облигационния заем.

Към края на отчетния период съотношението между размера на главницата по заложените вземания за обезпечение на емисията корпоративни облигации и стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем е в размер на 170.08%.

За целите на изчислението на показателя са взети предвид стойностите на заложените вземания, обезпечавачи емисията към 31.12.2023 г. както следва:

- Съвкупност от вземания по договори за финансов лизинг и договори за кредит за обратни средства на стойност 13 306 182.33 лв.

Общ размер на обезпечението – 13 306 182.33 лв.

Размер на усвоената и неамортизирана стойност на облигационния заем –7 823 320 лв.

Към 31.12.2023 г. Емитентът спазва всички финансови коефициенти заложи в условията на облигационния заем.

4. ПОГАСИТЕЛЕН ПЛАН И ИЗВЪРШЕНИ ЛИХВЕНИ И ГЛАВНИЧНИ ПЛАЩАНИЯ

Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Сума на дължимата лихва (евро)	Главнични погашения (евро)	Главничен фактор	Непогасена главница (евро)
15.7.2022	15.10.2022 г.	92	365	3.00%	37 808.22		100%	5 000 000
	15.04.2023 г.	182	365	3.00%	74 794.52		100%	5 000 000
	15.10.2023 г.	183	365	3.00%	75 205.48	1 000 000	80%	4 000 000
	15.04.2024 г.	183	366	3.00%	60 000.00		100%	4 000 000
	15.10.2024 г.	183	366	3.00%	60 000.00	1 000 000	100%	3 000 000
	15.04.2025 г.	182	365	3.00%	44 876.71		100%	3 000 000
	15.10.2025 г.	183	365	3.00%	45 123.29	1 000 000	67%	2 000 000
	15.04.2026 г.	182	365	3.00%	29 917.81		67%	2 000 000
	15.10.2026 г.	183	365	3.00%	30 082.19	1 000 000	33%	1 000 000
	15.04.2027 г.	182	365	3.00%	14 958.90		33%	1 000 000
	15.10.2027 г.	183	365	3.00%	15 041.10	1 000 000	0%	0
Общо					487 808.22	5 000 000		

Лихвените плащания по облигационната емисия се извършват на всеки шест месеца от издаването на заема.

През отчетения период има извършено главнично и лихвено плащане.

Датата на следващото лихвено плащане е 15.04.2024 г., а на второто главнично плащане е 15.10.2024 г.

Изплащането на главницата е на 5 /пет/ равни вноски от 1 000 000 евро всяка една, представляваща 20% амортизационен коефициент на главницата, заедно със съответните 5 /пет/ лихвени плащания по емисията облигации. Първото лихвено плащане по емисията е осъществено на 15.10.2022 г.

5. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Съгласно условията на настоящата емисия Емитентът следва да учреди:

- особен залог върху вземания по договори за финансов лизинг за покупка на земеделски земи и договори за кредит за оборотни средства, който следва да бъде учреден в срок до 3 (три) месеца, считано от сключването на облигационния заем.

Договорът за особен залог с прилежащо към него Приложение №1, представляващо списък на индивидуализираните вземания, представляващи заложеното имущество, е вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) на 07.11.2022 г. със страни "Елана Агрокредит" АД като залогодател и "ЕЛАНА Трейдинг" АД като заложен кредитор съгласно Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите.

Съгласно чл. 5.1 от Договора в случай, че Залогодателят не изпълни което и да е от своите задължения от настоящия Договор или от Договора за изпълнение на функцията "довереник на облигационерите" или от условията на облигационния заем, Заложният кредитор има право да обяви Обезпечените вземания за предсрочно изцяло или частично изискуеми и да се удовлетвори от Заложеното имущество.

Размерът на заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 120% от стойността на вземанията по остатъчната главница на облигационния заем.

Към 31.12.2023 г. всички обезпечения по облигационния заем са надлежно учредени и вписани за общата сума от 13 306 182. 33 лв., което представлява 170. 08% от усвоената главница по облигационния заем.

През изтеклия период от 01.10.2023 г. до 31.12.2023 г. не са настъпили изменения по учреденото обезпечение.

6. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

6.1. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Отчет за приходи и разходи (в хил. лв.)	2021	2022	2023	Изм.	Изм.	Изм.
				2021/2020	2022/2021	2023/2022
				/в%/	/в%/	/в%/
Приходи от лихви	4 359	4 406	5 383	-4%	1%	22%
Приходи от такси и други приходи от лизинг	3 173	3 255	4 253	-50%	3%	31%
Разходи за материали и външни услуги	-328	-404	-458	8%	23%	13%
Разходи за персонала	-108	-115	-134	8%	6%	17%
Разходи за амортизации	0	-8	-8			
Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество	-1 163	-853	-1 036	-3%	-27%	21%
Други разходи за дейността	-4	0	-3	-43%	-100%	
Балансова стойност на продадени активи	-2 475	-2 477	-3 406	-56%	0%	38%
Разходи за лихви и други финансови разходи	-428	-645	-1 567	-17%	51%	143%
Печалба преди данъчно облагане	3 026	3 159	3 024	-5%	4%	-4%
Данъци върху доходите	-303	-315	-302	-5%	4%	-4%
Печалба за годината	2 723	2 844	2 722	-5%	4%	-4%

Източник : „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

През 2023 г. е отчетено нарастване на приходите от лихви на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД с 22%, а на приходите от такси с 31%. Това се дължи на значителното покачване на размера на вземанията по лизингови договори. Необходимо е да се отбележи и постепенната промяна в пазарната конюнктура в кредитирането, която доведе до преминаване към по-високи лихвени нива.

Разходите за лихви и другите финансови разходи се увеличават със 143%, което също така отразява растежа на баланса и на лихвените плащания заедно с направените плащания по облигационната емисия. Разходите за възнаграждение към обслужващото дружество растат по-слабо от общите приходи на дружеството и от покачването на размера на активите му.

Печалбата на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД се понижава с 4% през годината и представлява 2.7 млн. лв. след отчитане на облагането с данъци. Това отговаря на постигнатите резултати от предишните години и показва стабилността на дружеството по време на промяна на лихвените нива, която е негативна за резултатите на финансовите компании.

ЕЛАНА Трейдинг

София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,

Софарма Бизнес Тауърс, кула Б

тел: +359 2 81 000 20

trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO

6.2. БАЛАНС

Счетоводен баланс (в хил. лв.)	2021	2022	2023	Изм.	Изм.	Изм.
				2021/2020	2022/2021	2023/2022
				/в %/	/в %/	/в %/
Нетекущи активи						
Нетекущи вземания по лизингови договори	25 688	26 047	52 586	-12%	1%	102%
Отсрочени данъчни активи	1	1	1	0%	0%	0%
Имот с право на ползване	0	17	9			-47%
	25 689	26 065	52 596	-12%	1%	102%
Текущи активи						
Текущи вземания по лизингови договори	5 885	6 100	7 889	-21%	4%	29%
Вземания по кредити	17 258	27 861	14 449	14%	61%	-48%
Стоки	294	397	333	-12%	35%	-16%
Финансови активи	1 558	1 026	312	1%	-34%	-70%
Други вземания	8	14	17	-96%	75%	21%
Парични средства и парични еквиваленти	3 782	757	1 673	-29%	-80%	121%
	28 785	36 155	24 673	-4%	26%	-32%
ОБЩО АКТИВИ	54 474	62 220	77 269	-8%	14%	24%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Основен капитал	38 363	38 363	38 564	0%	0%	1%
Законови резерви	1 288	1 560	1 724	29%	21%	11%
Неразпределена печалба	2 723	2 844	2 722	-5%	4%	-4%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	42 374	42 767	43 010	0%	1%	1%
ПАСИВИ						
Нетекущи пасиви						
Получени заеми	6 593	6 353	19 231	-13%	-4%	203%
Задължения по облигационен заем	0	7 816	5 864			-25%
Задължения по лизингови договори	0	8	0			
	6 593	14 177	25 095	-31%	115%	77%
Текущи задължения						
Получени заеми	2 750	2 754	6 572	-41%	0%	139%
Задължения по облигационен заем	2 071	2 055	2 069	-1%	-1%	1%
Данъчни задължения	41	53	40	-32%	29%	-25%
Търговски задължения	591	351	444	46%	-41%	26%
Получени аванси	39	39	5	-33%	0%	-87%
Задължения към персонала	8	8	9	14%	0%	13%
Задължения по лизингови договори	0	9	8			-11%
Други задължения	7	7	17	40%	0%	143%
	5 507	5 276	9 164	-25%	-4%	74%
ОБЩО ПАСИВИ	12 100	19 453	34 259	-28%	61%	76%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	54 474	62 220	77 269	-8%	14%	24%

Източник : ЕЛАНА Агрокредит АД

През 2023 г. се наблюдава удвояване на дългосрочните вземания по лизинги, а на активите на „ЕЛАНА Агрокредит“ с 24% спрямо края на предходната година. Причината е втората емисия облигации и инвестирането на получените от нея средства. Наличните парични ресурси в края на декември надхвърлят 1.6 млн. лв., а размерът на активите е над 77 млн. лв.

Задълженията на компанията по облигациите и по получените заеми са 33.7 млн. лв. Собственият капитал на „ЕЛАНА Агрокредит“ се увеличава с 1% спрямо година назад и представлява 43 млн. лв.

ЕЛАНА Трейдинг

София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,

Софарма Бизнес Тауърс, кула Б

тел: +359 2 81 000 20

trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO

Анализ на ликвидността	2019	2020	2021	2022	2023
Коефициент на обща ликвидност	5.48	4.11	5.23	6.85	2.69
Коефициент на бърза ликвидност	5.48	4.08	5.23	6.85	2.69
Коефициент на незабавна ликвидност	0.70	0.73	0.69	0.14	0.18
Анализ на задлъжнялостта и платежоспособността	2019	2020	2021	2022	2023
Ливъридж (Лихвоносен дълг/Собствен капитал)	0.36	0.39	0.27	0.44	0.78
Коефициент на задлъжнялостта (Пасиви/Активи)	0.57	0.29	0.22	0.31	0.44
Покритие на лихвите от EBITDA	20.57	17.93	13.85	9.74	5.10
Нетен дълг/EBITDA	3.27	2.97	2.21	4.78	6.97
Анализ на рентабилността	2019	2020	2021	2022	2023
Възвращаемост на капитала	6.59%	6.79%	6.43%	6.65%	6.33%
Възвращаемост на активите	4.79%	4.85%	5.00%	4.57%	3.52%

7. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК

Не са налице обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

“ЕЛАНА трейдинг” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “ЕЛАНА Агрокредит” АД;

“ЕЛАНА трейдинг” АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “ЕЛАНА Агрокредит” АД;

“ЕЛАНА трейдинг” АД не контролира пряко или непряко “ЕЛАНА Агрокредит” АД;

“ЕЛАНА трейдинг” АД не е контролирана пряко или непряко от “ЕЛАНА Агрокредит” АД;

Не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал.2, т. 3 от ЗППЦК;

Не е налице конфликт на интереса на „ЕЛАНА трейдинг“ и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

Този доклад се дава само за целите на емисия ISIN BG2100005227 и само с цел анализиране способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите по конкретната емисия. Заключениеята в него подлежат на самостоятелно тълкуване от лицата, до които този доклад е достигнал и Довереник на облигационерите не поема отговорност, нито дава съвет за инвестиционни или други решения относно емитента или облигациите на лицата, до които е достигнал този доклад. Заключениеята в доклада са направени единствено на база информацията и финансовите отчети на емитента, представени от Емитента при условията на чл. 100е от ЗППЦК, като Довереник на облигационерите не поема отговорност за верността и пълнотата на тази информация, нито поема отговорност за непредоставяне на релевантна информация, която не ѝ е била предоставена от Емитента в изпълнение на задълженията му по чл. 100е от ЗППЦК.

ЕЛАНА Трейдинг

София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,

Софарма Бизнес Тауърс, кула Б

тел: +359 2 81 000 20

trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO