

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

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

БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА: 18 314 962 БРОЯ С ЕДИНИЧНА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ ОТ 1.00 ЛВ. И ЕДИНИЧНА ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ ОТ 1.10 ЛВ.

ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА: BG1100040101

Настоящият Регистрационен документ е изготвен в съответствие с изискванията на Приложение № 1 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 като част от проспект, състоящ се от отделни документи, за осъществяване на публично предлагане на акции и допускане до търговия на регулиран пазар на всички акции на Емитента, в съответствие с чл. 3, параграфи 1 и 3 и чл. 6 от Регламент (ЕС) № 2017/1129.

Регистрационният документ съдържа необходимата информация, съществена за инвеститорите, за да направят информирана оценка на активите и пасивите, печалбите и загубите, финансовото положение и финансовите перспективи на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. Информацията относно правата, свързани с Предлаганите акции, и причините за емисията и нейното въздействие върху „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е представена в Документа за предлаганите ценни книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях, представляват Проспект за публично предлагане на акции.

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 Регистрационен 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 акции. 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 акции следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, правни разпоредби, корпоративна структура, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи 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 акциите може да се понижи, както и да се повиши.

Нито представянето на настоящия Регистрационен документ, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него, 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 този документ.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от КФН в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение № като част от Проспекта за публично предлагане на акции.

КФН одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Регистрационен документ.

КФН не носи отговорност за верността на съдържащите се в настоящия документ данни.

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: 13.12.2023 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 декларират 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 декларират 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.

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.

Публичното предлагане на акции ще се извърши единствено на територията на Република България. Разпространението на този Проспект не представлява предложение за предлагане и записване на акции от лица, в която и да е юрисдикция, където отправянето на подобно предложение може да бъде ограничено от закона.

Във връзка с Предлагането „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, действащ като инвеститор за собствена сметка, може да придобива от Предлаганите акции и в това си качество може да запази, закупи, продаде, предложи за продажба или по друг начин да се разпорежи за собствена сметка с тези акции, други ценни книжа на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД или други инвестиции, свързани с Предлагането или по друг начин. Инвестиционният посредник не възнамерява да разкрива размера на подобни инвестиции или сделки по друг начин, освен в съответствие с нормативните задължения да извърши това.

Валидността на Проспекта започва да тече от датата на неговото одобрение от КФН и е валиден в продължение на 12 месеца след одобряването му.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

Всеки, който обмисля да придобие акции, 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 информацията. 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:

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:	7
1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА И ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	9
2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	9
2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	13
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ	18
3.1. ФИРМА, ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ, МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ И ДРУГИ ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА	18
3.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	18
4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	19
4.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	19
4.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ	20
4.3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА	21
4.4. СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ	21
4.5. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	22
4.6. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	22
4.7. ИНВЕСТИЦИИ	23
5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	29
5.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА	29
5.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	29
6. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	29
6.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	29
6.2. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ	34
7. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	34
7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА	34
7.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	35
7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	36
8. НОРМАТИВНА СРЕДА	39
9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	40
9.1. ОСНОВНИ АКТУАЛНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ, МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ, РАЗХОДИТЕ И ПРОДАЖНИТЕ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ	40
9.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	40
10. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	41
11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	42
11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД И ПРОКУРИСТА НА ЕМИТЕНТА	42
11.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	45
12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	45
13. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	46
13.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ ЗА УСЛУГИ НА ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ	46
13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТА ПО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	46

13.3. ИЗЯВЛЕНИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И ПОТЕНЦИАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ НЕГО.....	47
14. СЛУЖИТЕЛИ	48
14.1. БРОЙ СЛУЖИТЕЛИ	48
14.2. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ И ОПЦИИ ВЪРХУ АКЦИИ	48
14.3. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА.....	48
15. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	48
15.1. ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО И КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ	48
15.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС	49
15.3. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ТОЙ Е ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОПИСАНИЕ НА МЕРКИТЕ ЗА ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ЗЛОУПОТРЕБАТА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ	49
15.4. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ ПО-КЪСНА ДАТА ДА ПОРОДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА	50
16. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВРЪЗАНИ ЛИЦА	50
17. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	50
17.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ	50
17.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	51
17.3. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	51
17.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	52
17.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	52
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	52
18.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	52
18.2. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ	53
19. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....	53
20. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	57
21. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ.....	57

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:

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

„Инвестиционния(т) посредник“, „Мениджъра(ът)“ – „ЕЛАНА Трейдинг“ АД с ЕИК 831470130;

„Предлаганите акции“, „Новите акции“ – емисията акции, предмет на настоящото публично предлагане;

„Предлагането“ – настоящото публично предлагане на акции на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД;

„Проспект(ът)“ – настоящият проспект за публично предлагане на акции;

„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;

„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;

„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;

„ЦРОЗ“ – Централен регистър на особените залози, воден от Агенцията по вписванията;

„Регламент (ЕС) № 2017/1129“ – Регламент (ЕС) 2017/1129 на ЕП и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;

„Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980“ – Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на ЕП 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.

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 Венцова Костадинова – изпълнителен директор;
- Владимир Борисов Велев – председател;
- Петър Стоянов Божков – 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 прокуриснт на Дружеството.

Настоящият Проспект съдържа информация от одитираните финансови отчети за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., както и междинни неодитирани финансови отчети към 30.09.2022 г., 30.06.2023 г. и 30.09.2023 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 2020 г., 2021 г. и 2022 г. е специализираното одиторско предприятие „РСМ БГ“ ООД с ЕИК 121435206, представлявано заедно и поотделно от управителите Владислав Руменов Михайлов и Мариана Петрова Михайлова, 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. „Фритъф Нансен“ № 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 одита от „РСМ БГ“ ООД на годишните финансови отчети на Дружеството за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., е д-р Таня Коточева. Адресът за кореспонденция с д-р Коточева е гр. София, п.к. 1142, ул. „Фритъф Нансен“ № 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.

Инвестиционен посредник на настоящата емисия е „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, 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 831470130. Мениджърът се управлява от СД, който се състои от петима членове и се представлява заедно от председателя и изпълнителния директор. Членовете на СД на Инвестиционния посредник са:

- Радослава Георгиева Масларска – председател;
- Камен Маринов Колчев – заместник-председател;
- Момчил Станчев Тиков – изпълнителен директор;
- Димитър Йорданов Георгиев;
- Татяна Ангелова Пунчева-Василева.

Бизнес адресът на членовете на СД на „ЕЛАНА Трейдинг“ АД е, както следва: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12.

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 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 компанията 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.

В Република България, като в повечето страни в преход, е налице търговски дефицит и дефицит по текущата сметка. Страната ни е вносител на суров петрол и газ. В тази връзка, увеличения в цените на петрола и газа намаляват конкурентоспособността на българската икономика и в допълнение към това зависимостта ѝ от вноса на петрол и природен газ излага икономиката на валутен риск от неблагоприятни промени на курса на щатския долар спрямо лева.

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 постигна 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 законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат 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 страната ни в ЕС от 01.01.2007 г. и евентуалното присъединяване към Европейски валутен съюз, 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.

Към момента политическата обстановка в България е относително стабилна. Въпреки някои разногласия в управляващата коалиция, на този етап не се очертава непосредствен риск от нейното разпадане. Приемането на еврото е сред ключовите политически задачи, които въпреки забавянето спрямо първоначалните очаквания на настоящото правителство, остава ключова стратегическа цел и като такава допълнително носи стабилност и прогнозируемост и в политически, и в икономически план. Независимо от това, няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

2.1.3. Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите 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 е, както следва:

- Standard & Poor's – Дългосрочен BBB с положителна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (24.11.2023 г.);
- Moody's – Дългосрочен Baa1 със стабилна перспектива, в чуждестранна и местна валута (03.02.2023 г.);
- Fitch Ratings – Дългосрочен BBB с положителна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (27.10.2023 г.).

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 волатилен курс между двете валути, който създава предпоставка за генериране на загуби. Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото. Валутният риск има влияние основно върху компании, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото.

2.1.5. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Доколкото страната е в система на Валутен борд и 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 към днешна дата тя е на най-високата си стойност от 22 г. 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.

2.1.6. Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. С покачването им се увеличава и разходът на компаниите, което, от своя страна, води до обезценяване стойността на техните активи. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Евророната в максимално кратки срокове.

Системата на Валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива – напр. повишаването цената на петрола и природния газ, войната в Украйна и др. Това доведе до значително поскъпване на всички суровини, включително на енергията и инфлационен шок от почти десетократно увеличение на средногодишната инфлация през 2022 г. Последната стигна своя пик през април 2023 г., когато беше отчетена 14 % средногодишна инфлация, измерена с хармонизирания индекс на потребителските цени („ХИПЦ“), и постепенно започна да отслабва своя темп. През последните няколко месеца се отчита леко забавяне, като месечната инфлация за октомври, измерена отново с ХИПЦ, е 0.2 %, а годишната инфлация е 5.9 %, което означава, че инфлационния риск в страната е все още сравнително висок.

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

Въпреки че 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, 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 акции, в частност акциите 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 ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие през цялата 2023 г. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът вече предизвиква 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. 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.

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.

- **Пандемията от COVID-19**

През последните три години почти всички региони от света страдат от глобалната пандемия COVID-19, вследствие на разпространение на коронавируса SARS-CoV-2. Пандемията предизвиква извънредна ситуация в повечето държави в Европа и в България, свързани с ограничения за пътувания и посещения на публични места/събития, като в отделни периоди, особено в началната фаза на пандемията, бе установена почти пълна карантина с повсеместни ограничения, а голяма част от институциите и компаниите бяха временно затворени.

В настоящия момент в резултат на повсеместната ваксинационна кампания в Европа и света, както и на придобития вследствие на преболедуване имунитет, остатъчното влияние на пандемията изглежда минимизирано. Няма гаранция обаче, че в определен момент вирусът няма отново да доминира, вследствие на мутации или други причини и да преодолее създадените се имунни защити. Ако това се случи, е възможна ситуация, с налагане на нови ограничения и частичен или пълен „lockdown“, което да се отрази негативно на икономическата и социалната среда и да повиши влиянието на съответните рискови фактори.

2.1.9. Риск от безработица

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

2.1.10. Риск, свързан с влиянието на финансовата криза

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

На икономическо ниво това се отрази като понижение на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната. Положително влияние би оказало и декларираното намерение от българския парламент за продължаване на курса за членство в еврозоната, считано от 1 януари 2025 г.

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 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 дългове.

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. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден, като в последните няколко години се доминира от купувачите. Поради това СД на Дружеството счита, че влиянието на този риск е слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба, в резултат на неплащане на лизингови вноски от съответен лизингополучател. Опитът на Дружеството с продажбата на подобни имоти по неизпълнени договори за последните няколко години показва, че продажбите на подобни имоти са реализирани в рамките на до 30 дни след прекратяване на договора за финансов лизинг.

- **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 се стреми да оптимизира паричните потоци през годините, с оглед на оптималното съотношение между постъпване на средствата и тяхното инвестиране.

- **Напускане на ключови служители**

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

- **Неетично и незаконно поведение**

Дружеството може да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. 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 кредитира закупуването на имоти в почти 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 svelo 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:

- вземане 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 др.

Оперативният риск е свързан със загуби или непредвидени разходи, свързани с измами, съдебни дела или проблеми в текущия контрол. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, считайки човешкия ресурс за един от основните фактори за

успеха на Дружеството, се стреми да поддържа и непрекъснато да подобрява квалификацията на своите служители, намалявайки оперативния риск и увеличавайки конкурентоспособността си.

2.2.4. Кредитен риск

Това е потенциалната невъзможност на дадено дружество да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства. Към момента Дружеството няма просрочени задължения и обслужва редовно задълженията си по привлечения дълг. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на Дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, включително парични средства, Емитентът създава в достатъчна степен необходимите условия и гаранции за редовното обслужване на своите задължения. Дружеството възнамерява да редуцира своя кредитен риск като с част от привлечените средства може да извърши погасяване на някои от своите заеми.

2.2.5. 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.

Значителна част от дейността на Дружеството се финансира със заемни средства, поради което за ограничаване на този риск Емитентът 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.

2.2.6. Валутен риск

Съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. В тази връзка рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои в евентуално предсрочно премахване на Валутния борд в страната, което на този етап изглежда малко вероятно. Очакванията за Валутния борд са той да остане до планираното приемане в страната на еврото като официална платежна единица (началото на 2025 г.).

Валутният риск за „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сведен до минимум, което е в резултат от два фактора: първо, на поддържането на фиксиран курс на лева към еврото, и, второ, кредитният ресурс, който използва Дружеството за финансиране на дейността си, е предимно във валута евро, фиксирана към валутата, в която се осъществяват продажбите на Емитента. По отношение на основната му дейност (склучване на договори за финансов лизинг и кредити за оборотни средства) Дружеството оперира основно в лева, от което следва, че като цяло дейността му с оглед гореизложеното не е съществено изложена на валутен риск.

2.2.7. 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 клиентите си, 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.

2.2.8. Риск от неуспешно осъществяване на Предлагането

Рискът от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на Предлаганите акции се изразява в невъзможността на Дружеството да осигури привличането, изцяло или частично, на нужния целеви ресурс. Доколкото Дружеството няма твърд ангажимент за записване на Новите акции, то няма гаранция, че тези акции ще се запишат в пълен размер и че Предлагането ще бъде успешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти на финансиране, за да може Дружеството да продължи своята темп на развитие.

2.2.9. 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.

2.2.10. Риск от липса на квалифициран персонал

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.

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.

2.2.11. 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.

2.2.12. 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, предизвика 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.

2.2.13. 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 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.

2.2.14. 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.

2.2.15. 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“ АД
Държава на регистрация	България
Законодателство	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
ЕИК	175308436
ИКПС (LEI)	213800АЗАЕНГОГТ4КМ74
Фин. институция към БНБ	BGR00299
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, п.к. 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4
Адрес за кореспонденция:	гр. София, п.к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12
Телефон	02/81 000 92
Електронен адрес (e-mail)	agrocredit@elana.net
Интернет страница	https://agrocredit.elana.net/bg/

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 заеми 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“ АД. 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“ АД с еквивалент на английски език „ELANA Agrocredit“.

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

4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

4.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

4.1.1. Описание на основните дейности на Емитента

За 2011 г. и 2012 г. Емитентът е оперирал под наименованието „ЕЛАНА Прайвйт 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.

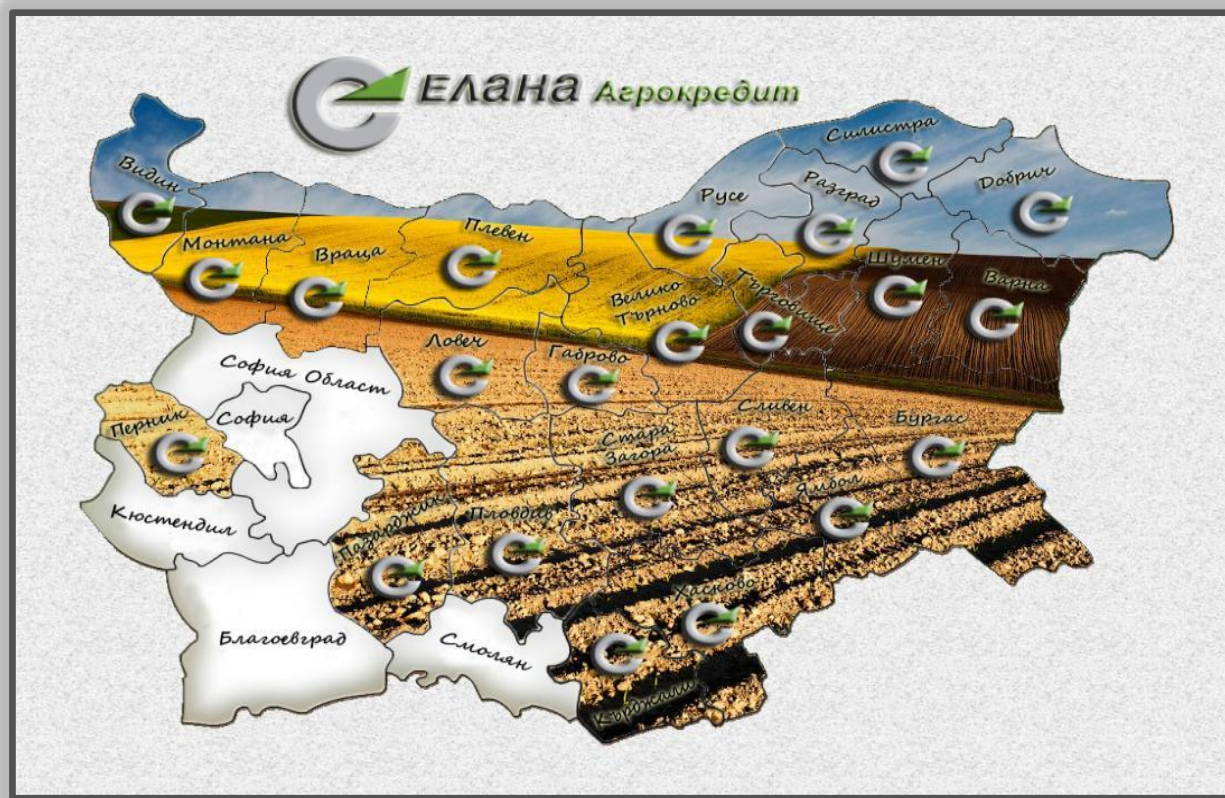
Бизнес моделът на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е базиран на факта, че през времетраенето на всеки един от договорите за финансов лизинг и до пълното изплащане на лизинговите вноски, земята, чието закупуване се финансира, остава собственост на Дружеството. Земята обезпечават изпълнението на задълженията на лизингополучателите 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.

От началото на стартиране на дейността си Емитентът е успял да сключи над 3 800 сделки с недвижими имоти в изпълнение на договори за финансов лизинг, при които е осигурил финансирането на над 19 700 земеделски имота с обща площ над 145 000 дка в 23 от 28 области в страната. Към датата на настоящия документ е инвестирало над 163.5 млн. лв. в изпълнение на договори за финансов лизинг и е отпуснало за текущата стопанска 2023/2024 г., започнала на 1 октомври 2023 г., кредити за оборотни средства над 16 млн. лв.

Към датата на този документ Дружеството е основен участник на пазара на финансов лизинг за земеделски земи, като междувременно е получило лиценз от БНБ за осъществяване на дейността си 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

Приходите на Емитента по отделните икономически региони на страната, покрити от регионалната мрежа на Дружеството, са както следва:

Таблица 1: Приходи на Емитента по отделните икономически региони

Икономически регион на страната	Относителен дял на приходите (%)
Централен северен регион	20.01 %
Северозападен регион	24.15 %
Североизточен регион	20.36 %
Югоизточен регион	27.33 %
Южен централен регион	8.14 %
Югозападен регион	0.00 %
Общо:	100.00 %

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

4.1.2. Информация за значителни нови продукти и/или услуги

Освен гореописаните в т. 4.1.1. 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.

4.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ

С оглед изложеното в предходната точка 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 заема под 1 % от целия пазар на финансов лизинг в България към края на септември 2023 г., според статистическите данни на БНБ. Пазарът има общо вземания за 5.9 млрд. лв. към края на септември 2023 г. и е доминиран от финансовия лизинг на машини, индустриално и електронно оборудване, товарни, лекотоварни 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. В тази връзка тази дейност на Дружеството е тясно свързана с основната му дейност по финансов лизинг, но и частично конкурира пазарът на специализирано кредитиране, както и пазарът на корпоративно и индивидуално банкиране. И в двата случая дейността на Дружеството в частта с оборотни кредити заема под 1 % от всеки от пазарите на специализирано кредитиране и корпоративното и индивидуално банкиране, според статистическите данни на БНБ към края на септември 2023 г.

Основните приходи от дейността на Дружеството, включващо приходи от лихви (по договори за финансов лизинг на земеделска земя и по предоставени кредити за оборотни средства), приходи от услуги, както и други приходи, са подробно описани по-долу в т. 6 („Операционен и финансов преглед“).

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

4.3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

- **06.2007 г.** – Дружеството е учредено под наименованието „ЕЛАНА Прайвит Екуити“ АД;
- **10.2012 г.** – ОСА взима решения за промяна на фирмата и организационната форма (от „ЕЛАНА Прайвит Екуити“ ЕАД на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД), както и на предмета на дейност на Дружеството;
- **12.2012 г.** – Дружеството е регистрирано като финансова институция в регистъра на БНБ;
- **03.2013 г.** – Дружеството вписва увеличение на капитала от 250 000 лв. на 700 000 лв. чрез издаване на нови акции;
- **06.2013 г.** – Дружеството е включено в информационната система на Централния кредитен регистър;
- **10.2013 г.** – след първо по ред публично предлагане на акции капиталът на Дружеството е увеличен от 700 000 лв. на 5 115 435 лв.;
- **11.2013 г.** – Дружеството е вписано като публично дружество в регистъра към КФН;
- **05.2015 г.** – Дружеството е пререгистрирано като финансова институция и е вписано в регистъра на БНБ;
- **05.2015 г.** – след второ по ред публично предлагане на акции капиталът на Дружеството е увеличен от 5 115 435 лв. на 18 902 402 лв.;
- **07.2017 г.** – издадена е първа по ред емисия облигации на Дружеството на стойност от 5 260 000 евро;
- **05.2018 г.** – след трето по ред публично предлагане на акции капиталът на Дружеството е увеличен от 18 902 402 лв. на 36 629 925 лв.;
- **09.2020 г.** – на проведено ОСА се взима решение за обратно изкупуване на акции;
- **09.2022 г.** – издадена е втора по ред емисия облигации на Дружеството на стойност от 5 000 000 евро.

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 искови 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.

4.4. СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ

През последните 10 г. Дружеството се утвърди като най-големият професионален финансов партньор на земеделците в страната, тъй като в сферата на земеделското небанково финансиране то е категоричен лидер на пазара.

Успехът на Емитента доведе до засилен интерес към развиване на подобен бизнес продукт не само от страна на съществуващи, а и от нови лизингови дружества.

Основната нефинансова стратегическа цел на Дружеството е да запази своята челна позиция чрез притежанието на добър пазарен дял, както и да продължи с доизграждането на трайни отношения с най-надеждните земеделски производители в страната.

Като основна финансова цел мениджмънта на Емитента си поставя задачата да оптимизира дейността, така че да носи максимална доходност на своите акционери.

4.5. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Осъществяването на стопанската дейност на Дружеството зависи единствено от регистрацията му като финансова институция в регистъра към БНБ по чл. 3а, ал. 1 от ЗКИ, където същото е вписано под регистрационен номер BGR00299.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД извършва основната си дейност чрез сключен договор с мениджърското дружество „Агромениджмънт“ ООД, където основните характеристики, права и задължения по договора с последното са описани в т. 19 („Договори от съществено значение“). В тази връзка дейността и финансовите резултати на Дружеството са зависими от договора с „Агромениджмънт“ ООД. При сключването на договора СД на Емитента се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на мениджърското дружество и неговия ръководен персонал. В случай на напускане на ключови служители в „Агромениджмънт“ ООД или в случай на възникване на други обстоятелства, които поставят под съмнение възможността на последното да изпълнява по най-добрия начин задълженията си съгласно договора, то СД на Дружеството има право да прекрати договор с мениджърското дружество и да сключи нов такъв с друго такова дружество.

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

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

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 настъпването на падеж по 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, основание на лизингови схеми.

Друг вид възможни конкуренти на Емитента са учредените лизингови дружества като него. За сега в сферата на земеделското небанково финансиране Дружеството е категоричен лидер на пазара, като освен него другите активни участници са „Агрион Финанс“ ЕАД, както и „Д Лизинг“ ЕАД (дъщерно дружество на „Търговска банка Д“ АД), като размера на общо предоставеното на всеки от тях финансиране по лизинги и кредити към края на 2022 г. (съгласно обявените им годишни финансови отчети) е от порядъка на 12-14 млн. лв., т.е. с пъти по-малък от пазарния дял на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД. 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 СД и прокуриста 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.

Основните 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 представителя 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. 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 на над 143 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 Европейската банка за възстановяване и развитие, 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.

4.7. ИНВЕСТИЦИИ

4.7.1. Описание на съществените инвестиции на Емитента

Емитентът заема водеща роля в пазара на финансов лизинг на земеделска земя. При сключването на лизинга с лизингополучателя, земеделската земя, предмет на договора за финансов лизинг, става собственост на Емитента до пълното изплащане на задължението от страна на клиента. Основните инвестиции на Дружеството, считано от започването на дейността му към края на месец ноември 2023 г. са представени в следващата таблица:

Таблица 2: Портфолио на финансираните имоти от Емитента за периода от 05.2013 г. до 11.2023 г.

Месец и/или година	Бр. сделки	Обща площ на финансираните имоти (дка)	Средна площ на сделка (дка)	Обща стойност на сделките (лв.)	Средна стойност на сделка (лв.)
2013	64	2 296.112	35.877	1 520 516.81	23 758.08
2014	511	15 500.233	30.333	11 277 786.03	22 070.03
2015	653	20 616.400	31.572	14 534 843.58	22 258.57
2016	671	22 009.561	32.801	19 893 936.09	29 648.19
2017	492	14 046.480	28.549	12 987 944.66	26 398.26
2018	371	14 470.294	39.003	13 841 725.96	37 309.23
2019	320	11 570.028	36.156	12 410 205.63	38 781.89
Януари 2020	8	299.247	37.406	180 530.92	22 566.37
Февруари 2020	20	773.705	38.685	932 563.91	46 628.20
Март 2020	28	1 725.648	61.630	1 482 102.62	52 932.24
Април 2020	8	268.282	33.535	271 226.04	33 903.26
Май 2020	15	606.556	40.437	586 936.35	39 129.09
Юни 2020	20	383.252	19.163	341 617.23	17 080.86
Юли 2020	25	795.866	31.835	976 182.60	39 047.30
Август 2020	12	225.341	18.778	186 834.09	15 569.51
Септември 2020	26	1 879.40	72.298	1 848 706.28	71 104.09
Октомври 2020	13	266.879	20.529	353 375.20	27 182.75
Ноември 2020	22	2 840.540	129.115	2 733 442.41	124 247.38
Декември 2020	17	467.365	27.492	569 896.22	33 523.31
Януари 2021	3	70.961	23.654	21 829.95	7 276.65
Февруари 2021	8	222.010	27.751	417 100.00	52 137.50
Март 2021	22	444.414	20.201	470 355.71	21 379.81
Април 2021	14	373.238	26.660	341 310.15	24 379.30
Май 2021	1	5.603	5.603	4 482.40	4 482.40
Юни 2021	13	599.749	46.135	790 594.50	60 814.96
Юли 2021	8	208.865	26.108	262 679.90	32 834.99
Август 2021	9	282.730	31.414	310 247.59	34 471.95
Септември 2021	15	1 811.817	120.788	2 320 214.96	154 681.00
Октомври 2021	17	559.782	32.928	709 774.73	41 751.45
Ноември 2021	11	334.563	30.415	546 593.40	49 690.31
Декември 2021	12	283.251	23.604	423 432.90	35 286.08
Януари 2022	5	54.394	10.879	68 731.00	13 746.20
Февруари 2022	15	905.781	60.385	1 726 282.60	115 085.51
Март 2022	16	467.615	29.226	836 296.04	52 268.50
Април 2022	15	471.554	31.437	905 100.70	60 340.05
Май 2022	13	442.226	34.017	815 129.64	62 702.28
Юни 2022	9	156.344	17.372	323 741.55	35 971.28
Юли 2022	10	261.270	26.127	432 346.05	43 234.61

Август 2022	15	296.537	19.769	635 746.20	42 383.08
Септември 2022	24	559.883	23.328	1 463 159.65	60 964.99
Октомври 2022	11	688.286	62.571	1 148 685.31	104 425.94
Ноември 2022	27	1 075.658	39.839	2 316 568.36	85 798.83
Декември 2022	12	539.210	44.934	1 107 653.80	92 304.48
Януари 2023	6	352.79	58.799	816 470.40	136 078.40
Февруари 2023	7	248.49	35.499	578 680.51	82 668.64
Март 2023	15	592.033	39.469	1 692 551.45	112 836.76
Април 2023	10	139.995	14.000	369 378.41	36 937.84
Май 2023	11	141.704	12.882	329 605.00	29 964.09
Юни 2023	22	1 307.500	59.432	2 434 484.60	110 658.39
Юли 2023	14	804.792	57.485	1 051 138.68	75 081.33
Август 2023	27	4 707.255	174.343	11 835 283.79	438 343.84
Септември 2023	40	6 041.364	151.034	9 678 365.23	241 959.13
Октомври 2023	38	7 269.70	191.308	14 530 859.32	382 391.03
Ноември 2023	22	1 643.406	74.700	5 024 969.39	228 407.70
Общо:	3 813	145 406.302	38.134	163 670 217.00	42 924.26

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Таблицата и графиката по-долу, от своя страна, представят финансираните от Дружеството земеделски земи на база на начина им на трайно ползване („НТП“) и категорията им, считано от стартиране на дейността на Емитента до края на ноември 2023 г.

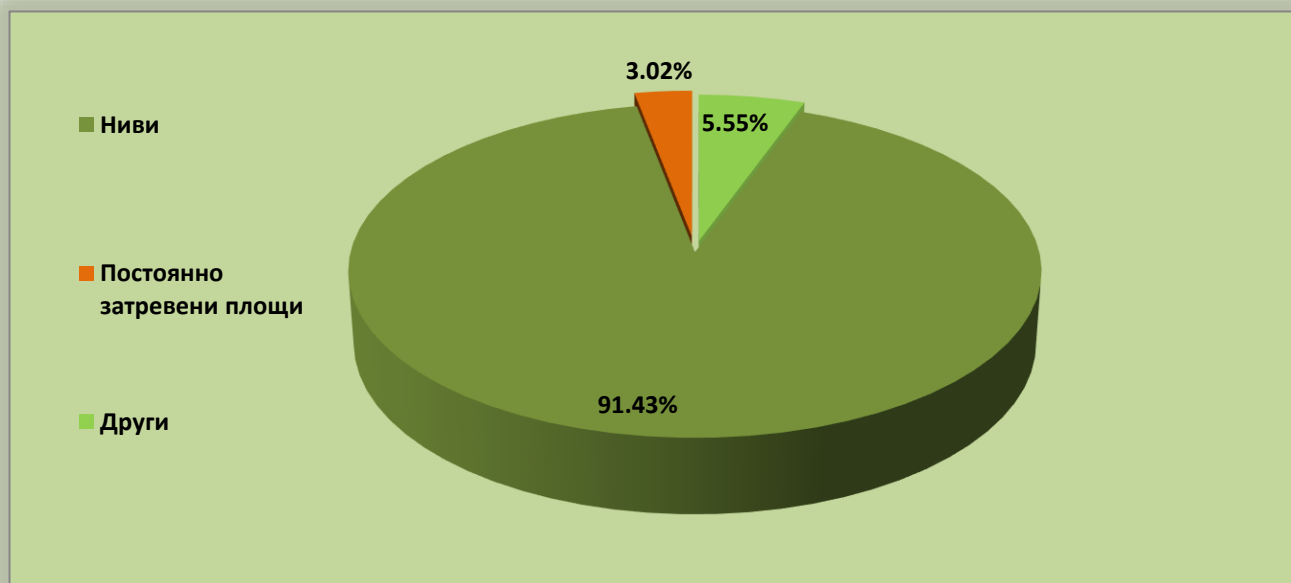
Таблица 3: Качество на портфолиото от Емитента за периода от 05.2013 г. до 11.2023 г.

Месец и/или година	НТП			Средна категория на финансираните имоти
	Нива	Постоянно затревена площ	Друг	
2013 година	97.86 %	0.00 %	2.14 %	4.15
2014 година	95.39 %	1.39 %	3.22 %	4.89
2015 година	87.32 %	7.41 %	5.27 %	4.95
2016 година	92.88 %	3.22 %	3.90 %	4.84
2017 година	94.99 %	1.65 %	3.35 %	4.46
2018 година	93.74 %	1.98 %	4.28 %	4.80
2019 година	91.58 %	1.25 %	7.16 %	4.41
Януари 2020	99.67 %	0.00 %	0.33 %	2.76
Февруари 2020	95.23 %	1.63 %	3.14 %	3.69
Март 2020	42.98 %	0.00 %	57.02 %	3.89
Април 2020	95.89 %	0.00 %	4.11 %	4.37
Май 2020	90.18 %	1.76 %	8.06 %	4.98
Юни 2020	96.01 %	3.99 %	0.00 %	6.47
Юли 2020	54.26 %	0.00 %	45.74 %	4.96
Август 2020	90.52 %	0.50 %	8.99 %	5.48
Септември 2020	96.11 %	0.13 %	3.76 %	5.15
Октомври 2020	99.56 %	0.00 %	0.44 %	3.89
Ноември 2020	74.92 %	24.49 %	0.58 %	5.42
Декември 2020	72.12 %	0.00 %	27.88 %	3.76

Януари 2021	92.31 %	4.76 %	2.94 %	6.90
Февруари 2021	90.99 %	0.00 %	9.01 %	3.03
Март 2021	69.17 %	2.72 %	28.11 %	5.63
Април 2021	83.13 %	0.51 %	16.35 %	5.96
Май 2021	100.00 %	0.00 %	0.00 %	6.68
Юни 2021	99.56 %	0.00 %	0.44 %	3.57
Юли 2021	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.45
Август 2021	87.05 %	11.21 %	1.74 %	5.29
Септември 2021	82.95 %	3.27 %	13.77 %	4.59
Октомври 2021	95.00 %	0.63 %	4.38 %	3.80
Ноември 2021	90.00 %	4.83 %	5.17 %	3.71
Декември 2021	95.47 %	2.19 %	2.34 %	5.31
Януари 2022	100.00 %	0.00 %	0.00 %	5.14
Февруари 2022	95.89 %	0.40 %	3.71 %	4.56
Март 2022	87.19 %	0.17 %	12.63 %	3.79
Април 2022	98.37 %	0.00 %	1.63 %	3.96
Май 2022	93.30 %	4.45 %	2.24 %	3.72
Юни 2022	96.82 %	0.00 %	3.18 %	5.61
Юли 2022	100.00 %	0.00 %	0.00 %	4.95
Август 2022	75.67 %	0.00 %	24.33 %	4.60
Септември 2022	89.95 %	0.00 %	10.50 %	4.03
Октомври 2022	69.19 %	0.00 %	30.81 %	4.49
Ноември 2022	94.90 %	0.49 %	4.61 %	3.82
Декември 2022	89.55 %	0.00 %	10.45 %	4.03
Януари 2023	100.00 %	0.00 %	0.00 %	3.19
Февруари 2023	97.54 %	0.00 %	2.46 %	5.61
Март 2023	75.91 %	0.00 %	24.09 %	3.52
Април 2023	78.96 %	4.33 %	16.71 %	3.56
Май 2023	82.44 %	0.00 %	17.56 %	4.14
Юни 2023	79.20 %	2.42 %	18.38 %	4.99
Юли 2023	92.56 %	0.00 %	7.44 %	5.51
Август 2023	98.31 %	0.86 %	0.84 %	4.18
Септември 2023	87.84 %	2.78 %	9.38 %	4.76
Октомври 2023	95.97 %	1.19 %	2.85 %	4.01
Ноември 2023	95.59 %	0.22 %	4.20 %	4.13
Общо:	91.43 %	3.02 %	5.55 %	4.65

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Фигура 2: Процентно съотношение на финансираната от Емитента земеделска земя по НТП за периода от 05.2013 г. до 11.2023 г.



Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

От началото на септември 2015 г. Дружеството разшири своята дейност, като започна да предлага на своите клиенти лизингополучатели и кредити за оборотни средства в рамките на една стопанска година (от 1 октомври до 30 септември). Първоначално лихвата по договорите за кредит е 8.5 %, а считано от настоящата стопанска 2023/2024 г. същата е увеличена на 10.5 %.

От началото на настоящата стопанска година (2023/2024 г.) към датата на настоящия Проспект Дружеството е отпуснало кредити на обща стойност, както следва:

Таблица 4: Отпуснати кредити за оборотни средства от Емитента за периода от 01.10.2023 г. до сега

стопанска година	брой кредити	обща стойност на отпуснатите кредити (лв.)
01.10.2023 г. – 13.12.2023 г.	*170	*16 035 803.01

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

*Голяма част от отпуснатите лизинги на Дружеството бяха с падеж 2023 г. и поради това Емитента започна кампания по предоговарянето на изтичащите лизинги и кредити на клиентите му, като същите бяха трансформирани в нови лизинги (най-често 10-годишни), поради което бройката на кредитите и размерът на отпуснатите кредити за тази година значително намалява в сравнение с минали стопански години.

4.7.2. Описание на съществените инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти

Освен описаните по-горе в таблицата инвестиции, Емитентът няма други инвестиции, които са в процес на изпълнение или за които да са поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

4.7.3. Информация за съвместните предприятия

Дружеството няма участие в съвместни предприятия, от които да притежава дял от капитала.

4.7.4. Описание на проблеми във връзка с опазването на околната среда, които могат да засегнат използването на активите на Емитента

Дружеството съзнава, че неизменна част от дейността на земеделските производители е тяхното ежедневно взаимодействие с околната среда. Поради тази причина във взаимоотношенията си със своите лизингополучатели

Емитентът преди и след отпускане на финансирането им осъществява контрол по превенция на екологичните рискове и за спазването на екологичните норми. Рисковете, свързани с обработката на земеделската земя и отглеждането на земеделските култури, върху които Дружеството осъществява периодичен мониторинг за клиентите му, са:

- риск от използването на замърсена вода при напояването на земеделските култури;
- риск от замърсяване на почвата, повърхностните и подземните води;
- риск от ерозия и деградация на почвата на лизинговите земеделски земи;
- риск от използване на опасни материали от земеделските производители при обработката на земеделските култури;
- риск от замърсяване на въздуха поради използване на остарели и нещадящи околната среда машини за обработка на лизинговата земеделска земя.

Съгласно приетата Политика за екологично, социално и корпоративно отговорно управление на Дружеството, последното не финансира пряко или непряко клиенти, които извършват някои от следните дейности:

- производство или търговия на продукти или дейности, считани за незаконни съгласно българското законодателство или международни конвенции и споразумения, или са предмет на международно постепенно премахване или забраняване, като например:
 1. производство или търговия с продукти, съдържащи полихлорирани бифенили;
 2. производство или търговия с фармацевтични продукти, пестициди/хербициди и други опасни вещества, подлежащи на международно премахване или забрана;
 3. производство или търговия с озоноразрушаващи вещества, подлежащи на международно постепенно премахване;
 4. търговия с диви животни и растения или производство или търговия с продукти от диви животни и растения, регулирани от Конвенцията за международна търговия със застрашени видове от дивата фауна и флора;
 5. трансгранично движение на отпадъци, забранено съгласно международното публично право;
- незаконно принудително или недоброволно изселване на лица, групи и общности от домовете им и/или земите им;
- производство или използване на или търговия с несвързани азбестови влакна или продукти, съдържащи азбест;
- дейности, забранени от националното законодателство или международните конвенции, свързани със защитата на ресурсите на биологичното разнообразие или културното наследство;
- риболов с плаващи мрежи в морска среда, като се използват мрежи с дължина над 2.5 км по дължина;
- превоз на нефт или други опасни вещества в танкери, които не отговарят на изискванията на Международна конвенция за безопасност на човешкия живот на море;
- търговия със стоки без необходимите лицензи за износ или внос или други доказателства за разрешение за транзит от съответните страни на износ, внос и транзит, ако е приложимо;
- производство или търговия на тютюн или на продукти, съдържащи тютюневи изделия.

С оглед гореизложеното и предвид осъществявания от Емитента контрол, Дружеството не счита, че има съществени екологични проблеми, които биха се отразили върху финансираните от него дълготрайни материални активи.

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. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Към датата на настоящия документ Емитентът няма дъщерни дружества.

6. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

6.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

За анализа на финансовото състояние на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД са използвани одитираните отчети за финансовите 2020 г., 2021 г. и 2022 г., както и междинните финансови отчети към 30.09.2022 г. и 30.09.2023 г.

Дружеството не предвижда и не е залагало предварително конкретни нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към неговата стопанска дейност.

6.1.1. Приходи и разходи

Таблица 5: Отчет за приходите и разходите на Емитента за периода от 01.01.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.09.2022	30.09.2023
Приходи от оперативна дейност					
Приходи от лихви	4 559	4 359	4 406	3 159	3 814
Приходи от такси и други приходи от лизингова дейност	6 317	3 173	3 255	1 702	3 278
Разходи за материали	-4	-2	-3	-1	-1
Разходи за външни услуги	-301	-326	-395	-84	-194
Разходи за амортизации			-8		-6
Разходи за възнаграждение на мениджърско дружество	-1 194	-1 163	-853	-282	-332
Разходи за персонала	-100	-108	-115	-87	-102
Други разходи	-7	-4			-6
Балансова стойност на продадени активи	-5 568	-2 475	-2 477	-1 452	-2 892
Резултат от оперативна дейност	3 702	3 454	3 810	2 955	3 559
Финансови приходи/ разходи					
Финансови приходи	9	17	8	27	23
Финансови разходи	-526	-445	-659	-482	-1 009
Печалба преди данъци	3 185	3 026	3 159	2 500	2 573
Разходи за данъци	-319	-303	-315	-250	-257
Печалба за годината	2 866	2 723	2 844	2 250	2 316

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

а) Приходи от дейността

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

Приходи от лихви

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

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

Таблица 6: Приходи от лихви на Емитента за периода от 01.01.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.09.2022	30.09.2023
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	3 403	3 087	2 769	2 100	2 260
Приходи от лихви по предоставени кредити	1 156	1 272	1 637	1 059	1 554
	4 559	4 359	4 406	3 159	3 814

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Приходи от услуги

Приходите от услуги на Дружеството обхващат годишните комисиони за управление на договорите за финансов лизинг, приходи от покупко-продажба на земеделски земи (стоки), които са предмет на предсрочно прекратени договори за лизинг, както и други приходи от лизингова дейност.

Приходите от годишната такса за управление се признават в началото на всяка нова започнала година от срока на договора за финансов лизинг.

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

Редовното обслужване на портфейла и липса на просрочени вноски се наблюдава не само при основните контрагенти на Дружеството, но и в останалите вземания по лизинговите договори. Събираемостта на портфейла към датата на този документ е изрядна и липсват съществени просрочени вземания, като от започналата през септември кампания по събиране на дължимите лизингови вноски с падеж през 2023 г. са изплатени 7 367 724.76 лв., представляващи 99.97 % от всички дължими плащания за 2023 г. Процентното участие на най-големите лизингополучатели на Дружеството спрямо общия размер на вземанията на последното са, както следва:

Таблица 7: Процентно участие на най-големите лизингополучатели на Емитента

Основни контрагенти на Дружеството	% участие от общия размер на вземанията
Лизингополучател 1	5.59 %
Лизингополучател 2	4.82 %
Лизингополучател 3	4.62 %
Лизингополучател 4	4.52 %
Лизингополучател 5	3.88 %
Лизингополучател 6	2.91 %

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Таблица 8: Приходи от такси и др. приходи от дейността на Емитента за периода от 01.01.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.09.2022	30.09.2023
--------------------------	------	------	------	------------	------------

Предоставяне на активи на лизинг	9 502	4 985	8 680	5 273	11 709
Балансова стойност на предоставените активи	-9 458	-4 984	-8 677	-5 270	-11 709
Печалба от предоговорени лизингови договори, нетно	7	7	9	5	52
Приходи от продажба на стоки (земи)	5 663	2 583	2 504	1 477	2 990
Приходи от такси управление	602	577	730	208	236
Други приходи	1	5	9	9	-
	6 317	3 173	3 255	1 702	3 278

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

б) Разходи от дейността

Разходи по икономически елементи

Информация за разходите на Дружеството, представени по икономически елементи, е показана в таблицата по-долу:

Таблица 9: Информация за разходите на Емитента, представена по икономически елементи, за периода от 01.01.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.09.2022	30.09.2023
Разходи за материали	-4	-2	-3	-1	-1
Разходи за външни услуги	-301	-326	-395	-84	-194
Разходи за амортизации	-	-	-8	-	-6
Разходи за възнаграждение на мениджърско дружество	-1 194	-1 163	-853	-282	-332
Разходи за персонала	-100	-108	-115	-87	-102
Други разходи	-7	-4	-	-	-6
Балансова стойност на продадени активи	-5 568	-2 475	-2 477	-1 452	-2 892
	-7 174	-4 078	-3 851	-1 906	-3 533

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Най-голям дял в оперативните разходи заема балансовата стойност на продадените активи. Стойността на това перо е пряко свързано с предсрочно прекратени договори за лизинг – тук се отчитат себестойността на продадените имоти, като аналогично на тези разходи съответстват и приходите от продажба на стоки през съответните периоди.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД извършва основната си дейност чрез сключен договор с мениджърското дружество „Агромениджмънт“ ООД. Основните характеристики, права и задължения по договора с последното са описани в т. 19 („Договори от съществено значение“). Ето защо 100 % от приходите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД са зависими от така сключения договор, както и основно перо в разходите на Емитента заемат разходите за възнаграждение на мениджърското/обслужващото дружество. Делът на разходите за възнаграждение към „Агромениджмънт“ ООД спрямо общия размер на „Разходите по икономически елементи“ по периоди е, както следва:

Таблица № 10: Разходи за възнаграждение на мениджърското дружество

Показатели /в %/	2020	2021	2022	30.09.2022	30.09.2023
Разходи за възнаграждение на мениджърско дружество	16.64 %	28.52 %	22.15%	14.80 %	9.40 %

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

За периода 2020 г. – 2022 г., начисленото и съответно заплатеното възнаграждение като абсолютна сума към „Агромениджмънт“ ООД намалява с над 28 %. Спадът на разходите към обслужващото дружество е в резултат на намалението на годишното възнаграждение, тъй като то се формира на база постигната годишна доходност от частта й

над минимален праг. Минималният праг се определя на база доходността по държавни ценни книжа (ДЦК) на Република България за съответната година с остатъчен период 10 години, увеличена с 1 %, но не по-малко от 3 % процента. Имайки предвид, че доходността по ДЦК в края на 2022 година бе далеч над 3 %, то и дължимото възнаграждение към мениджърското дружество бе съществено по-ниско.

Разходите за персонал, приети на ОСА, се базират на размера на минималната работна заплата за страната, ето защо перото бележи 15 % ръст през 2022 г. спрямо 2020 г.

Повишението на разходите за външни услуги през представените периоди се дължи главно на увеличението на брокерските комисиони и дължимите такси към държавните институции.

Финансови разходи

Таблица № 11: Финансови разходи за периода от 01.01.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.9.2022	30.9.2023
Разходи за лихви по банкови заеми	-329	-318	-287	-183	-498
Разходи за лихви и такси по облигационен заем	-188	-120	-224	-71	-503
Банкови комисионни за текущо обслужване	-9	-7	-8	-20	-5
Загуба от преоценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност			-140	-208	-
Отрицателни разходи от промяна на валутни курсове					-3
	-526	-445	-659	-482	-1 009

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Финансовите разходи основно представляват лихвите по получените заемни средства на Емитента. По привлечените кредитни ресурси Емитентът заплаща възнаграждения, които съдържат променливи лихвени проценти. В резултат на сериозното повишение на лихвените нива в световен и национален план, започнало от средата на 2022 г., то и разходите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД за лихви бележат сериозен ръст през първото деветмесечие на 2023 г., отчитайки и ръста на новото заемно финансиране получено от Емитента за този период.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

6.1.2. Активи и пасиви

а) Активи

Таблица 12: Активи на Емитента за периода от 01.01.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.9.2022	30.9.2023
Вземания по финансов лизинг	29 095	25 688	26 047	23 446	37 441
Актив с право на ползване			17		11
Отсрочени данъчни активи	1	1	1	1	1
Общо нетекущи активи	29 096	25 689	26 065	23 447	37 453
Вземания по финансов лизинг	7 430	5 885	6 100	7 961	7 975
Вземания по кредити	15 148	17 258	27 861	17 540	18 359
Стоки	334	294	397	408	287
Финансови активи	1 541	1 558	1 026	1 378	301
Други вземания	227	8	14	10	7

Пари и парични еквиваленти	5 355	3 782	757	15 174	7 152
Общо текущи активи	30 035	28 785	36 155	42 471	34 081
Общо активи	59 131	54 474	62 220	65 918	71 534

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Общите активи на Емитента нарастват до 62.2 млн. лв. през 2022 г. спрямо 59.1 млн. лв. в края на 2020 г. Пандемичната обстановка и наложените мерки през периода 2020 г. – 2022 г. оказаха негативен ефект върху инвестиционната дейност на Дружеството. Ръстът на активите през този период е основно по перо „Отпуснати оборотни кредити“.

В края на третото тримесечие на 2023 г. общите активи нарастват до 71.5 млн. лв., което се дължи на ръст на лизинговото портфолио, в резултат на активната дейност на Емитента, както и на нарастването на салдата „пари и парични еквиваленти“ в резултат на получените плащания по падежиралите лизингови вноски през м. 09.2023 г.

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

б) Пасиви

Таблица 13: Пасиви и собствен капитал на Емитента за периода от 01.10.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.09.2022	30.09.2023
Акционерен капитал	36 630	36 630	36 630	36 630	36 630
Изкупени собствени акции	-206	-206	-206	-206	-206
Премием резерв	1 939	1 939	1 939	1 939	1 939
Законови резерви	1 002	1 288	1 560	1 560	1 724
Финансов резултат	2 866	2 723	2 844	2 250	2 316
Общо собствен капитал	42 231	42 374	42 767	42 173	42 403
Получени заеми	7 543	6 593	6 353	18 444	14 036
Задължения по облигационен заем	2 057	-	7 816	-	7 821
Задължения по лизингови договори	-	-	8	-	2
Общо нетекущи пасиви	9 600	6 593	14 177	18 444	21 859
Данъчни задължения	60	41	53	54	121
Получени заеми	4 683	2 750	2 754	2 747	4 425
Задължения по облигационен заем	2 083	2 071	2 055	2 109	2 273
Търговски задължения	404	591	351	218	199
Получени аванси	58	39	39	158	228
Други задължения	5	7	7	6	8
Задължения към персонала и осигурителни институции	7	8	8	9	9
Задължения по лизингови договори			9		9
Общо текущи пасиви	7 300	5 507	5 276	5 301	7 272
Общо пасиви и собствен капитал	59 131	54 474	62 220	65 918	71 534

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Общите пасиви на Емитента към края 2022 г. са в размер на 19.45 млн. лв. спрямо 16.9 млн. лв. към края на 2020 г. Основният ръст е в резултат на емитиран дълг чрез втората публична емисия корпоративни облигации, издадена от Емитента. В края на третото тримесечие на 2023 г. общите пасиви нарастват до 29.1 млн. лв., основно

заради привлеченото дългово финансиране от финансови институции (Европейска банка за възстановяване и развитие и „Обединена българска банка“ АД).

Информация за заемите на Дружеството към датата на Регистрационния документ е представена по-долу в т. 7.3. („Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента“).

Съгласно Устава на Дружеството, дълговото финансиране не може да надхвърля повече от 2 пъти размера на акционерния капитал, вписан в ТРРЮЛНЦ, с изключение на периода от вземане на решение за увеличение на капитала на Дружеството до приключването му. В този случай е допустимо дълговото финансиране да достигне до 2.5 пъти стойността на акционерния капитал, вписан в ТРРЮЛНЦ.

6.1.3. Вероятно бъдещо развитие на Емитента и научноизследователска и развойна дейност

Бъдещето развитие на Емитента и неговата развойна дейността са изцяло съобразени със заложените стратегия и цели, представени в т. 4.4. („Стратегия и цели“) от настоящия документ. Дружеството ще продължава да се налага като най-големият професионален финансов партньор на земеделците в страната.

Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност в исторически аспект, както и към датата на настоящия документ не извършва такава.

6.2. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

6.2.1. Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента

Няма значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които да засягат съществено приходите от дейността на Дружеството за разглеждания период.

6.2.2. Значителни промени в нетните продажби или приходи, оповестени в счетоводните отчети

Финансовите отчети на Емитента не оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи извън обичайния си органичен растеж. Дружеството очаква запазване на този устойчив ръст в органичното си развитие на дейността и в своето бъдеще.

7. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът осъществява основната си дейност със собствен капитал и заемни средства. Към датата на Проспекта няма ограничения върху използването на капиталовите ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Дружеството.

Собственият капитал на Дружеството се състои от акционерен (основен) капитал, законови резерви и неразпределена печалба.

Към датата на настоящия документ внесенят и регистриран акционерен капитал на Дружеството е 36 629 925 лв., състоящ се от 36 629 925 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. всяка.

Законовите резерви и неразпределената печалба на Дружеството са обобщено представени в таблицата по-долу:

Таблица 14: Структура на собствения капитал на Емитента за периода от 01.10.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.9.2022	30.9.2023
Акционерен капитал	36 630	36 630	36 630	36 630	36 630

Изкупени собствени акции	-206	-206	-206	-206	-206
Премиум резерв	1 939	1 939	1 939	1 939	1 939
Законови резерви	1 002	1 288	1 560	1 560	1 724
Финансов резултат	2 866	2 723	2 844	2 250	2 316
Общо собствен капитал	42 231	42 374	42 767	42 173	42 403

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Акционерният капитал на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД през представените периоди е в размер на 36.6 млн. лв.

Законовите резерви представляват т. нар. фонд „Резервен“, който се формира на база изискванията на ТЗ и Устава, и включва суми в себе си от разпределение на печалбата и премиен резерв. Размерът на резервите на Дружеството към 30.09.2023 г. възлиза на 3.66 млн. лв., което означава, че съгласно разпоредбата на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ минимално изискуемият размер на средствата във фонда (1/10 от капитала на Дружеството) е изцяло попълнен към датата на последния публикуван отчет на Емитента.

Съгласно Устава си, Дружеството разпределя най-малко 90 % от печалбата, подлежаща на разпределение съгласно приетия одитиран годишен финансов отчет под формата на дивидент. След попълването изцяло на законоустановения минимум на фонд „Резервен“, Емитентът ще разпределя 100 % от реализираната печалба.

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

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

Таблица 15: Отчет за паричните потоци на Емитента за периода от 01.10.2020 г. до 30.09.2023 г.

Показатели /в хил. лева/	2020	2021	2022	30.9.2022	30.9.2023
Постъпления от клиенти	13 014	11 171	9 967	7 522	10 367
Плащания към доставчици	-10 534	-7 076	-11 803	-7 107	-16 141
Плащания по предоставени кредити	-2 595	-2 657	-10 027	-1 184	-242
Постъпления от предоставени кредити	1 550	1 952	1 638	1 072	3 490
Постъпления от лихви и комисионни по лизингови договори	2 989	3 039	2 499	2 055	2 142
Постъпления от лихви и комисионни по предоставени кредити	143	183	108	193	401
Плащания към персонал и осигурителни институции	-90	-97	-104	-78	-91
Парични потоци за данъци (нетно)	-314	-333	-313	-245	-198
Парични потоци, свързани с дивиденди	-2 494	-2 580	-2 451	-2 450	-2 681
Други парични потоци от основна дейност (нетно)	-2	2	5	3	2
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 667	3 604	-10 481	-219	-2 951
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи			400		748
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	400	-	748
Плащания по обратно изкупуване на акции	-206	-	-		
Авансово платени суми за придобиване на собствени акции	-219	219			
Получени заеми	5 494	-	12 403	12 403	9 779
Плащания по получени заеми	-4 109	-4 935	-4 931	-557	-436
Платени лихви и такси	-524	-461	-407	-209	-730
Плащания по лизингови договори			-9		-7
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни разлики					-3

Други парични потоци от финансова дейност				-26	-5
Нетен паричен поток от финансова дейност	436	-5 177	7 056	11 611	8 598
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	2 103	-1 573	-3 025	11 392	6 395
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	3 252	5 355	3 782	3 782	757
Пари и парични еквиваленти в края на годината	5 355	3 782	757	15 174	7 152

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Ограничената инвестиционна дейност на Емитента на пазара на лизинг на земеделски земи, се вижда ясно и в Отчета за паричните потоци за периода 2020 г. – 2021 г. Нетният паричен поток от **оперативна дейност** през 2022 г. и към 30.09.2023 г. е отрицателен, в резултат на по-бързото нарастване на размера на новоотпуснатия лизинг и обратно кредитиране през периода в сравнение с плащанията на главници и лихви по съществуващите лизингови договори. Сред другите по-значими парични потоци от оперативна дейност следва да се отбележат плащанията по дивиденди и тези по данъци.

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

Паричните потоци **от финансова дейност** включват постъпленията и плащанията по банкови и други заеми, както и паричните потоци, свързани с емитиране на капитал. От „Банка ДСК“ АД Емитентът е усвоил заемно финансиране близо 5.5 млн. лв. през 2020 г. и 2.6 млн. лв. през 2022 г., като през 2022 г. е получил и 9.8 млн. лв. чрез публично предлагане на емисия корпоративни облигации.

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

Съгласно Устава дълговото финансиране не може да надхвърля повече от 2 пъти размера на акционерния капитал, вписан в ТРРЮЛНЦ, с изключение на периода от вземане на решение за увеличение на капитала на Дружеството до приключването му. В този случай е допустимо дълговото финансиране да достигне до 2.5 пъти стойността на акционерния капитал, вписан в ТРРЮЛНЦ.

Към датата на Проспекта Дружеството няма затруднения в обслужването на своите заеми, като „ЕЛАНА Агрокредит“ АД посреща задълженията си по долупосочените кредити своевременно. Това обстоятелство до голяма степен се дължи на това, че Дружеството е структурирало плащанията, както на банковите си кредити, така и на задълженията си по емисията 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 и прокуристът на Дружеството стриктно следят за своевременното изпълнение на договорите, като статистиката показва, че до момента средната събираемост за последните 10 години е над 99 % от дължимите суми през съответната година.

Към датата на настоящия документ Емитентът се финансира от следните източници:

7.3.1. Европейска банка за възстановяване и развитие („ЕБВР“)

В изпълнение на предварително обявените инвестиционни планове на Дружеството на 17.04.2014 г. преговорите за финансиране на дейността му чрез заеман капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с ЕБВР и първоначално са отпуснати 2 транша (транш „А“ и транш „В“) всеки от тях на стойност от по 2 500 000 евро. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша, а през 2017 г. и 2018 г. същите са изплатени изцяло с пари, генерирани от дейността на Дружеството.

На 18.09.2016 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Анекс към Договора за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР за нов транш (транш „С“) при следните условия:

Общ размер на транш С	5 000 000 евро, разделен на траншове „С1“ и „С2“, както следва:
С1	2 500 000 евро
С2	2 500 000 евро
Срок	8 г.
Лихвен процент	3М EURIBOR плюс 2.75 %
Начин на погасяване на заема	30 тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са, както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1.0 %; - На 15.10 – по 9.8 %
Обезпечение	залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което Дружеството е сключило с ЕБВР и Анекс към Договор за особен залог на вземания от 17.04.2014 г.

Към края на последното тримесечие Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 1 144 хил. евро. Към датата на съставяне на настоящия документ салдото на непогасената главница възлиза на 615 хил. евро.

На 31.05.2023 г. Дружеството сключи още един Договор за кредит с ЕБВР на до 10 000 000 евро за два нови транша („А“ и „Б“) всеки от тях на стойност от 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 размерът на лихвата за транш „Б“ ще бъде допълнително договорена между страните към датата на усвояването му. 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	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 плюс 3.25 %
Лихвен процент по транш Б	ще бъде договорен към датата на усвояването му
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 Дружеството е сключило с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 31.05.2023 г.

Към края на последното тримесечие Дружеството е изцяло усвоило единствено транш „А“ в размер на 5 000 000 евро. Към датата на Проспекта салдото на непогасената главница е в размер на 4 910 хил. евро.

7.3.2. „Банка ДСК“ АД

На 02.09.2019 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Договор 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 март 2022 г. е револвиращ оборотен кредит). Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв.
Срок за усвояване на кредита	– 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 години от датата на договора – до м.07.2027 г.; 2.Овърдрафт –до 30.09.2027г.
Лихвен процент	1.Кредит за инвестиционни разходи – в размер на РЛП, увеличен с надбавка от 2,25 %. 2.Овърдрафт – в размер на РЛП, увеличен с надбавка от 1,80 % (до 29.10.2021 г. - надбавка 2,2%). РЛП е референтния лихвен процент на банката, като до края на месец юни 2022 г. е в размер на 0%. От м.07.2022 и към 30.09.2023 г. РЛП е с равен на 1-мес. EURIBOR, който е с променлива положителна стойност.
Начин на погасяване	1.Инвестиционен кредит – главницата се погасява на 4 вноски ежегодно, като през януари, април и юли вноските са в размер на 1%, а през октомври вноската е в размер на 11,3 % от усвоения размер на заема, респ. 13,66 % в зависимост периода на усвояване на кредита; 2.Овърдрафт – погасяването е 5 равни годишни погасителни вноски, дължими всяка година през м. октомври, считано от 30.10.2022 г. и последна изравнителна вноска, 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 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 датата на Проспекта Дружеството е усвоило общо 8 997 хил. лева от кредита.

Към 30.09.2023 г. балансовата стойност на задължението на Дружеството по заема е 6 417 хил. лв., в т.ч. номинална стойност на задълженията по главниците за Дългосрочната част на заема – 2 284 хил. лв. и 4 167 хил. лв. от Революрацията кредит.

Към датата на настоящия документ номинална стойност на задълженията по главниците за Дългосрочната част на заема – 1 832 хил. лв. и 3 337 хил. лв. от Революрацията кредит.

7.3.3. „Обединена българска банка“ АД

На 02.10.2023 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит с „Обединена българска банка“ АД в размер на до 6 500 000 евро при следните условия:

Размер на кредита	До 6 500 000 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 6.5 %.

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
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 сключен Договор за учредяване на особен залог върху вземания от трети лица и вземания по сметки от 02.10.2023 г. върху индивидуализирани и редовни вземания, чиято общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 125 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към датата на Проспекта Емитентът е усвоил сумата от 5 000 хил. евро, като стойността на салдото по непогасената главница към същата дата е в размер на 5 000 хил. евро.

7.3.4. Втора по ред облигационна емисия с ISIN код BG2100005227

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 (регистрирани в ЦД), лихвоносни, неконвентуруеми, свободно прехвърляеми, обезпечени, като лихвеният процент е 6M EURIBOR + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6M 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), като в случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, то плащанията ще се извършат на първия следващ работен ден.

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 е залог е вписан в ЦРОЗ на 07.11.2022 г. под № 2022110701117. 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 30.09.2023 г. салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 5 000 хил. евро. Към датата на настоящия Проспект размерът на задълженията на Дружеството по облигацията е 4 000 хил. евро.

8. НОРМАТИВНА СРЕДА

По своя характер търговската дейност на Емитента подлежи на пряко държавно регулиране, тъй като попада под регистрационен режим за осъществяване на дейността си.

Осъществяването на стопанската дейност на Дружеството зависи единствено от регистрацията му като финансова институция по смисъла на чл. 3, ал. 1 от ЗКИ, тъй като същото осъществява по занятие следните две дейности – финансов лизинг и отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства. Регистърът за финансовите институции е воден от БНБ, като към датата на настоящия документ Емитентът е вписан в регистъра на финансовите институции по чл. 3а, ал. 1 от ЗКИ под регистрационен номер № BGR00299.

Доколкото „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е публично дружество, чиито акции и облигации се търгуват на регулиран пазар, то от значение за неговата дейност е законодателството и в областта на публичното предлагане на ценни книжа, търговията с ценни книжа и корпоративното управление. Нормативната уредба в тази сфера като цяло е синхронизирана с европейското законодателство и промените се очаква да бъдат предимно на европейско ниво.

Дружеството реализира своите приходи изцяло от клиенти от частния сектор, в частност такива от нерегулирани икономически сектори. В тази връзка дейността на клиентите му лизингополучатели няма директна или косвена зависимост от местно, национално или наднационално регулиране.

Извън горепосоченото и представеното в т. 2. („Рискови фактори“) не са известни специфични планирани промени в общите държавни и наднационални икономически, данъчни и парични политики и политически курсове, които биха засегнали в значителна степен дейността на Дружеството.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

9.1. ОСНОВНИ АКТУАЛНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ, МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ, РАЗХОДИТЕ И ПРОДАЖНИТЕ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

Няма други съществени тенденции, които Емитентът да вярва, че биха имали влияние върху неговата дейност, възникнали след края на последната финансова година до датата на настоящия документ.

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

Разразият се военен конфликт между Русия и Украйна доведе до първата пълномащабна война в Европа след 1945 г., водеща 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 трудности във веригите на доставки и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори, както и нестихващите военни действия, засилващият се бежански поток, както и безпрецедентните санкции, наложени срещу Русия водят до несигурна геополитическа и икономическа обстановка и повсеместно нездрав бизнес климат.

Конкретно върху отрасъла земеделие ефектът е съществен, доколкото двете воюващи държави 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.

Всичко 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. Като отчете потенциалната опасност от невъзможност за своевременно погасяване на годишните лизингови и кредитни плащания, мениджмънта на Дружеството извърши анализ, набеляза потенциалните проблемни клиенти и в резултат на извършените срещи по места, съумя да осигури събирането на 99.5 % от всички дължими плащания, въпреки че голяма част от продукцията произведена през стопанската 2022/2023 г. в страната все още не е реализирана.

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. Негативен ефект върху дейността на Дружеството оказва непрекъснатото покачване на цената на финансовия ресурс, който се получава от банкови заеми. В тази връзка СД на Дружеството реагира като последния сключен договор за банков заем от „Обединена българска банка“ АД се сключи на фиксиран лихвен процент от 6.5 % за първата година, а към него беше сключен и договор за лихвен суап, който гарантира, че лихвата по заема няма да надвишава 6.5 % и след изтичането на първата година от договора.

Ежегодно Националният статистически институт предоставя статистика за средните цени към края на съответната година, като видно от таблицата по-долу в периода 2012 г. – 2022 г. се наблюдава съществен ръст на цената на земеделските земи в България:

Таблица 16: Средни цени на сделки със земеделска земя в периода от 2012 г. до 2022 г.

година	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
средна цена лв./дка	547	594	684	732	761	872	941	948	952	1 106	1 305

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Наблюденията на мениджмънта на Дружеството са, че през текущата 2023 г. тази тенденция се запазва, доколкото през годината имаше и сериозен инфлационен натиск, в резултат на горепосочените форсмажорни събития довели до съществени сътресения на всички пазари.

Към датата на документа, върху цялостната икономическа обстановка в страната, а също и в глобален мащаб все още, макар и отслабено, негативно влияние оказва и разпространението на COVID-19. Налице са все още минимални затруднения за бизнеса за редица отрасли и бизнеса като цяло. Конкретно върху дейността на Емитента, негативното влияние се прояви при изповядването на сделките по закупуване на земя в следствие на сключените договори за финансов лизинг, тъй като мнозинството от продавачите на земеделски имоти са на възраст, която ги поставя в рисковата група на най-заstraшените лица.

Очаква се горепосочените събития да продължават да влошават 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 Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите му за текущата финансова година.

10. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

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

11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД И ПРОКУРИСТА 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 Венцова 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 преизбрани без ограничение и имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях.

Към датата на настоящия Проспект СД на Емитента е упълномощил Георги Стоянов Георгиев за прокурист на Дружеството (от 20.05.2016 г.).

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

• Данни за Гергана Венцова 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 Дивелъпмънт“ ЕАД – изпълнителен директор
2014 г. – понастоящем – „ЕЛАНА Агрокредит“ АД – член на СД и изпълнителен директор
2012 г. – 2021 г. – „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 „Веж 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 няма

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 г. – понастоящем – „ЗАЕД Булстрад Виена Иншурънс Груп“ ЕАД – 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

Притежавани акции в Дружеството 90 000 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 Пи Ви“ ЕООД – управител 2011 г. – понастоящем – „КК Инвест“ АД – член на СД 2010 г. – 2013 г. – „ЕЛАНА Агрокредит“ 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
Притежавани акции в Дружеството	110 000 бр. пряко
Фамилни връзки с другите членове на СД	няма

С подписа си на последната страница на Регистрационния документ членовете на СД и прокуристът на „ЕЛАНА Агрокредит“ 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 висш ръководен състав;
- официално публично инкриминиран и/или 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.

Съгласно изискванията на чл. 116а1, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от членовете на СД на всяко публично дружество трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- служител в публичното дружество;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в ОСА или е свързано с дружеството лице;

- лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество;
- член на управител или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическите лице по горните две тирета;
- свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на публичното дружество.

Функцията на независими членове в „ЕЛАНА Агрокредит“ АД се изпълнява едновременно от г-н Владимир Велев и г-н Петър Божков, които отговарят на условията за независимост по-горе. Тази функция се изпълнява от посочените членове на СД на Дружеството от датата на тяхното вписване като такива в ТРРЮЛНЦ. Г-н Петър Божков изпълнява функцията на независим член от 14.03.2013 г., а г-н Владимир Велев осъществява функцията на втори независим член считано от 22.02.2016 г. Към датата на този Проспект и двамата членове изпълняват ролята на независими членове по смисъла на чл. 116а1, ал. 2 от ЗППЦК.

Съгласно предоставената информация за членовете на СД и прокуриста на Дружеството става ясно, че Емитентът разполага с подходящите знания и опит, за да управлява стопанската си дейност. Гергана Костадинова е изпълнителен директор на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД от 2014 г. и е с дългогодишен финансов опит в сферата на инвестициите, като тя изготвя счетоводната политика на Дружеството и участва в разработването на финансовия модел на инвестиционния му продукт. Петър Божков участва в управлението на Дружеството, считано от 2013 г. до момента, като най-важният му професионален опит в сферата на управление на активи е натрупан в периода от 2005 г. до 2008 г., когато е бил член на СД на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (предишно наименование „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ). Владимир Велев, от своя страна, е член на СД на Емитента от 2016 г. и за този период е бил преизбиран 2 пъти за председател на СД. Прокуристът на Дружеството в лицето на Георги Георгиев също има дългогодишен опит, свързан с управлението на земеделски земи. От 2006 г. до 2009 г. той е директор за връзки с инвеститорите на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, главен юрисконсулт и прокурист на „ЕЛАНА Пропърти Мениджмънт“ АД и активно е участвал в създаването на мрежата от регионални представители на Дружеството в цялата страна. Георги Георгиев е и първият председател на Управителния съвет на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи, обединяваща собственици на над 2.5 млн. дка земеделски земи.

11.2. 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 или други служители на Дружеството.

Членовете на СД и прокуриста на Дружеството не са приели ограничения за определено време във връзка с разпореждането с притежаваните от тях ценни книжа на Дружеството.

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

Съгласно решение на ОСА месечното възнаграждение на членовете на СД и прокуриста е определено да бъде, както следва:

- за изпълнителния директор в размер на 5 минимални работни заплати;
- за останалите членове на СД в размер на 2 минимални работни заплати;
- за прокуриста в размер на 3 минимални работни заплати.

Общият размер на всички изплатени брутни възнаграждения за 2022 г. на членовете на СД и прокуриста на Дружеството възлиза на 99 963 лв., а всеки от тях е получил по отделно следните суми:

- Владимир Борисов Велев в качеството му на председател на СД – 16 680 лв.;
- Петър Стоянов Божков в качеството му на заместник-председател на СД – 16 680 лв.;
- Гергана Венчова Костадинова в качеството ѝ на изпълнителен директор на СД – 41 583 лв.;
- Георги Стоянов Георгиев в качеството му на прокурист – 25 020 лв.

До датата на този документ никой от членовете на СД и прокуриста не е получавал възнаграждения или обезщетения в натура за изпълнението на своите функции в Дружеството. Не съществуват непредвидени или отсрочени компенсации, за което и да е лице, във всичките му функции по отношение на Емитента.

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

13. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

13.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ ЗА УСЛУГИ НА ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ

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 преизбрани без ограничение и имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях.

Към датата на настоящия Проспект СД на Емитента е упълномощил Георги Стоянов Георгиев за прокурист на Дружеството (от 20.05.2016 г.).

В договорите на членовете на СД и прокуриста на Дружеството няма предвидени обезщетения при прекратяването на договорите им.

13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТА ПО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД е предприятие от обществен интерес по смисъла на § 1, т. 22 от ДР на Закона за счетоводството и като такава е задължено да създаде Одитен комитет съгласно Закона за независимия финансов одит („ЗНФО“).

На 14.01.2014 г. ОСА на Емитента в изпълнение на чл. 40е от ЗНФО (отм.) е приело решение за избор на Одитен комитет на Дружеството, функциите на който да бъдат изпълнявани от СД, съгласно разпоредбата на чл. 40ж от ЗНФО (отм.).

На 23.02.2015 г. ОСА на Дружеството потвърди избора си членовете на СД да продължат да изпълняват функциите на Одитен комитет. В резултат на което Одитният комитет на Дружеството е действал през цялата 2016 г. и през първата половина на 2017 г. в състав:

- адв. Петър Стоянов Божков – председател;
- Владимир Борисов Велев;
- Гертана Венчова Костадинова.

В изпълнение на разпоредбата на §8 от ПЗР на новия ЗНФО, обнародван в Държавен вестник бр. 95 от 29.11.2016 г., на проведеното на 30.06.2017 г. редовно годишно ОСА на Дружеството е избран Одитен комитет в нов състав:

- Теодора Николаева Овчарова – председател,
- Виргиния Николаева Димитрова;
- Ива Симеонова Александрова.

Мандатът на настоящия Одитен комитет е до провеждане на редовно годишно ОСА през 2025 г., след като беше преизбран за нов 3-годишен период на проведеното на 19.05.2022 г. събрание.

В този си непроменен състав Одитният комитет е изпълнявал функциите си от датата на първоначалното му избиране до датата на настоящия документ.

Действията, които влизат в компетенциите на Одитния комитет са гаранция за защита правата на акционерите на Емитента. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска

от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане. Основните права и задължения на Одитния комитет съгласно чл. 108, ал. 1 от ЗНФО включват:

- информиране на СД на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснения по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;
- наблюдение на процеса на финансово отчитане и представяне на препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството;
- наблюдение на задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, пар. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията („Регламент (ЕС) № 537/2014“);
- проверка и наблюдение на независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита (ако има такива) на Дружеството по чл. 5 от същия регламент;
- отговорност за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчване на назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомяване на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори, както и СД на Дружеството за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- отчитане на дейността си пред ОСА на Емитента;
- изготвяне и предоставяне на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31.05 всяка година на годишен доклад за дейността си.

В Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията и прегледът на Политиката за възнагражденията се извършва от СД на Емитента.

13.3. ИЗЯВЛЕНИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И ПОТЕНЦИАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ НЕГО

Като публично дружество „ЕЛАНА Агрокредит“ АД спазва Националния кодекс за корпоративно управление („НККУ“), приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. от КФН. На свое заседание от 25.11.2021 г. КФН утвърди изменения в НККУ, приети с решение на Управителния съвет на Националната комисия за корпоративно управление от 01.07.2021 г.

Дейността на СД на Дружеството е изцяло съобразена с НККУ и се осъществява при спазване на стандартите за добро корпоративно управление и професионалната търговска практика, като Емитента не прилага допълнителни практики на корпоративно управление в допълнение към него. В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност при спазване на НККУ. Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение.

Към датата на Проспекта не са планирани, съответно одобрявани промени в състава на СД на Дружеството. Съответно на последното не са известни потенциални съществени въздействия върху корпоративното управление.

14. СЛУЖИТЕЛИ

14.1. БРОЙ СЛУЖИТЕЛИ

Към датата на настоящия документ в „ЕЛАНА Агрокредит“ АД има назначен 1 служител на трудов договор и това е Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството. Неговата функция се изпълнява от Петър Иванов Иванов.

Средносписъчният брой служители за всяка от предходните три пълни финансови години е 1. Дружеството няма практика да наема временно заети лица. За последната финансова година не са наемани временно заети лица.

14.2. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ И ОПЦИИ ВЪРХУ АКЦИИ

Информация за акционерното участие на членовете на СД и прокуриста на Дружеството е посочена в т. 11. („Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав“) от този документ.

Към датата на този Проспект не са предоставени опции за участие в капитала на Дружеството, на който и да е от членовете на СД и прокуриста на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.

На служителите на Дружеството не са предоставяни и не предстои да бъдат предоставени права за безплатно придобиване на акции и еквиваленти на акции.

14.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват споразумения и договорености за участие на служители в капитала на Емитента, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа.

15. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

15.1. ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО И КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ

Към датата на настоящия документ има лица, които не са членове на СД на Емитента и притежават пряко или непряко над 5 % от капитала на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в качеството му на публично дружество по смисъла на ЗППЦК:

- **Димитър Тодоров Сулев**, притежаващ пряко 2 960 784 бр. акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 8.08 % от общия капитал на Дружеството;
- **Пенсионно осигурително дружество „Алианц България“ АД с ЕИК 121050885**, притежаващо непряко общо 3 861 261 бр. акции с номинална стойност от 1 лв., представляващи 10.54 % 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 6.67 % от общия капитал на Дружеството; **2.** Задължителен професионален пенсионен фонд (ЗППФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130430119, притежаващо 382 630 бр. акции, явяващи се 1.04 % от общия капитал на Дружеството; **3.** Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130401021, притежаващо 1 035 122 бр. акции, явяващи се 2.83 % от общия капитал на Дружеството;
- **Пенсионно-осигурителна компания „Доверие“ АД с ЕИК 831190986**, притежаващо непряко общо 3 849 517 бр. акции с номинална стойност от 1 лв., представляващи 10.52 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името и за сметка на: **1.** Универсален пенсионен фонд (УПФ) „Доверие“ с БУЛСТАТ 130474628, притежаващо 2 430 453 бр. акции, явяващи се 6.64 % от общия капитал на Дружеството; **2.** Професионален пенсионен фонд (ППФ) Доверие с БУЛСТАТ 130427646, притежаващо 761 400 бр. акции, явяващи се 2.08 % от общия капитал на Дружеството; **3.** Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) Доверие с БУЛСТАТ 130410344, притежаващо 657 664 бр. акции, явяващи се 1.80 % от общия капитал на Дружеството;
- **„Пенсионноосигурителна компания ОББ“ ЕАД с ЕИК 121708719**, притежаващо непряко общо 3 240 846 бр. акции, представляващи 8.85 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името за сметка на: **1.** Универсален пенсионен фонд (УПФ) ОББ с БУЛСТАТ 130478014, притежаващо 2 486 830 бр. акции, явяващи се 6.79 % от общия

капитал на Дружеството; **2.** Доброволен пенсионен фонд (ДФФ) ОББ с БУЛСТАТ 130437051, притежаващо 505 231 бр. акции, явяващи се 1.38 % от общия капитал на Дружеството; **3.** Професионален пенсионен фонд (ППФ) ОББ с БУЛСТАТ 130432636, притежаващо 248 785 бр. акции, явяващи се 0.68 % от общия капитал на Дружеството;

- „Кей Би Си Асет Мениджмънт НВ – Клон“ КЧТ с ЕИК 205422541, действащо от името за сметка на: Хорайзън Платинум Портфолио с БУЛСТАТ ВЕ0449441283, със седалище и адрес на управление: Хавенлаан 2, В1080, гр. Брюксел, Кралство Белгия, притежаващо 2 038 019 бр. акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 5.56 % от общия капитал на Дружеството.

Няма други акционери, които да притежават над 5 % от капитала на Емитента и от гласовете в ОСА.

15.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Акционерите на Емитента нямат различни права на глас. Всички издадени към датата на Проспекта акции са обикновени, поименни, безналични и дават еднакви права на своите притежатели.

15.3. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ТОЙ Е ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОПИСАНИЕ НА МЕРКИТЕ ЗА ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ЗЛОУПОТРЕБАТА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице пряко или непряко: 1. притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или 2. може да определя повече от половината от членовете на неговия СД или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на този документ на Емитента не е известно да има лица, които пряко или косвено да упражняват контрол върху Дружеството.

Емитентът не е въвел специални мерки срещу злоупотребата с пряк или непряк контрол. 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 намира същите да са нарушени. Всеки акционер разполага и с право на отмяна на 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 на 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 искове 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 исковете 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 контролор, 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.

15.4. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ 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 споразумения и договорености, които може да доведат до промяна в контрола на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в бъдещ момент.

16. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВРЪЗАНИ ЛИЦА

Сделки със свързани лица за разглеждания исторически период до датата на настоящия Проспект включват единствено възнагражденията на ключовия управленски персонал, посочени в т. 12. („Възнаграждения и компенсации“). Към тях няма неуредени/неизплатени вземания и задължения.

17. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

17.1. 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 [2020 г.](#), [поясненията](#), [годишният доклад за дейността](#) и [одиторският доклад](#) към него, за [2021 г.](#) и за [2022 г.](#), изготвени в единен европейски формат (ESEF).

Дружеството е изготвило и публикувало [финансов отчет към 30.09.2022 г.](#), [пояснения](#) и [междинен доклад за дейността](#) към него, [финансов отчет към 30.06.2023 г.](#), [пояснения](#) и [междинен доклад за дейността](#) към него и [финансов отчет към 30.09.2023 г.](#), [пояснения](#) и [междинен доклад за дейността](#) към него, които също са приложени към настоящия документ. Междинните отчети към 30.09.2022 г., 30.06.2023 г. и 30.09.2023 г. не са одитирани от независим одитор.

Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2020 г., 31.12.2021 г. и 31.12.2022 г. са изготвени в съответствие с МСФО, възприети от ЕС по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002 г. Годишните одитирани

финансови отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 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.

Последната одитирана финансова информация, включваща сравнителна информация за 2021 г. и 2022 г., е представена във форма, съгласувана с новата рамка за счетоводните стандарти (МСФО), която Емитентът ще прилага при следващите си публикувани годишни финансови отчети.

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 публично дружество Емитентът представя в КФН годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на ЗППЦК и редовно спазва задължението си за периодично разкриване на информация.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата за разглеждания период на историческата финансова информация в Проспекта.

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/bg/>) 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).

17.2. ПРОФОРМА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ

Към момента на изготвянето на настоящия документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

17.3. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Съгласно разпоредбите на Устава Емитентът разпределя като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата за съответната година. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след деня на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Към датата на този документ Дружеството не предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания дивидент в 60-дневен срок от провеждането му.

За периода на историческата финансова информация, Дружеството е разпределило дивидент, както следва:

Таблица 17: Разпределени дивиденди от Емитента в периода от 2020 г. до 2022 г.

година	печалба след данъци (лв.)	дивидент (лв.)	брутен дивидент за акция (лв.)
2020	2 866 054.35	2 579 448.92	0.07080
2021	2 722 764.80	2 450 488.32	0.06726
2022	2 844 053.36	2 680 562.86	0.07358

Източник: „ЕЛАНА Агрокредит“ АД

Следва да се има предвид, че при последното разпределяне на средства за фонд „Резервен“ от печалбата за 2022 г., Дружеството е запълнило минимално изискуемия размер във фонда (1/10 от капитала на Дружеството) към датата на датата на проведеното ОСА.

17.4. 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.

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

От датата на последния междинен финансов отчет (30.09.2023 г.) до датата на настоящия документ съществени промени във финансовото и търговско състояние на Емитента касаят сключването на договор за кредит на до 6 500 000 евро с „Обединена българска банка“ АД, чиито условия са подробно описани в т. 7.3. („Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента“), както и извършването на плащания по облигационната емисия на Дружеството (в размер на 1 179 991.78 евро) и по договорите за кредит с ЕБВР (в размер на 711 889.96 евро) и „Банка ДСК“ АД (в размер на 1 313 274.37 лв.)

Също така на 17.10.2023 г. Дружеството продаде всичките си обратно изкупени акции, явяващи се в размер на 199 386 бр. акции или 0.5443 % от капитала му, за общата стойност от 201 379.86 лв. Продажбата на обратно изкупените акции е с цел същите да не бъдат обезсилени съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 5 от ТЗ с оглед на изтичането на 3-годишния срок по чл. 187а, ал. 4 от ТЗ.

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.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталът на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е в размер на 36 629 925 лв., разпределен в 36 629 925 броя акции с номинална стойност 1 лв., 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 променян, 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.

Към датата на последния междинен финансов отчет (30.09.2023 г.) Дружеството притежава 199 386 бр. свои акции в изпълнение на взетото решение за обратно изкупуване на акции от състоялото се извънредно ОСА, проведено на 30.09.2020 г. Към датата на Проспекта, в частност на 17.10.2023 г., Дружеството е продало всички горепосочени акции за общата стойност от 201 379.86 лв. Продажбата на обратно изкупените акции е с цел същите да не бъдат обезсилени съгласно разпоредбата на чл. 187а, ал. 5 от ТЗ с оглед на изтичането на 3-годишния срок по чл. 187а, ал. 4 от ТЗ.

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал.

Дружеството няма информация за условията на каквито и да било права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Няма лица, притежаващи опции върху капитала на Дружеството, или лице, към които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

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.

18.2. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Номерът на вписване на [Устава](#) на Дружеството в ТРРЮЛНЦ е 20230605115933, като същият е обявен на 05.06.2023 г. През периода от 10.09.2010 г. до датата на настоящия документ Уставът е бил променян общо 13 пъти.

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

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

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

Уставът не съдържа специфични разпоредби, чийто ефект е забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна на контрола върху Дружеството.

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

19. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД извършва основната си дейност въз основа на подписан договор с „Агромениджмънт“ ООД, вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 202456719. Съдружници в „Агромениджмънт“ ООД са „ЕЛАНА Холдинг“ АД с участие в капитала от 140 000 лв. и Георги Стоянов Георгиев с участие в капитала от 60 000 лв.

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

- **ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

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

Б) организиране на дейността по сключване на договори за финансов лизинг за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, закупуване от собственици на земеделски земи и отпускане на кредити на земеделци – лизингополучатели;

В) продажба на активи на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в случай на неплащане от страна на лизингополучателите;

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

Д) консултации и подготовка на документите, свързани с финансиране дейността на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД;

Е) извършване на всякакви други дейности, необходими за нормалното функциониране на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД при осъществяване на неговата инвестиционна дейност.

• ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Права и задължения по б. „А)“ от предмета:

За „Агромениджмънт“ ООД:

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

За „ЕЛАНА Агрокредит“ АД:

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

Права и задължения по б. „Б)“ от предмета:

За „Агромениджмънт“ ООД:

- проверява предложените от регионалните представители земи за закупуване с цел последващо лизинговане;
- извършва правен анализ на закупуваната земя, вкл. чрез наемане на външни експерти при фактическа и правна сложност;
- организира цялостната дейност по покупката и лизинговането на недвижими имоти от името и за сметка на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, включително подготовка на всички документите, необходими за законосъобразно сключване на сделки за покупко-продажба и лизинг на недвижими имоти;
- организира от името и за сметка на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД плащания във връзка с извършените сделки по покупка на недвижими имоти, както и получаването на първоначална вноска (самоучастие) и лизинговите вноски от земеделците – лизингополучатели;
- съхранява документите за собственост и договорите за лизинг на придобитите недвижими имоти, както и нотариалните актове по прехвърляне собствеността на изплатените от лизингополучателите имоти до комплектуването на съответните досиета по сделките, след което ги предава на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД;
- следи за правилния подбор с оглед на надеждността и коректността на земеделците – лизингополучатели;

- прави предложения за отпускане на кредити на лизингополучатели, гарантирани чрез имотите, които същите изплащат по договори за финансов лизинг.

За „ЕЛАНА Агрокредит“ АД:

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

Права и задължения по б. „В)“ от предмета:

За „Агромениджмънт“ ООД:

- осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти и изпълнение на задължението на съответния лизингополучател по плащане на дължимите лизингови вноски;
- извършва всички необходими действия (включително изпращане на напомнания, срещи на място и др.) с оглед на получаване на дължимите лизингови вноски;
- при невъзможност за постигане на споразумение за плащане „Агромениджмънт“ ООД (чрез регионалните представители) идентифицира и води преговори с потенциални купувачи при условия максимално изгодни за „ЕЛАНА Агрокредит“ АД;
- извършва всички необходими подготвителни действия по продажба на имотите, включително изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др.
- води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по б. „В)“, и предава счетоводните документи на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД или на посочено от него лице по ред, уточнен допълнително между страните;
- представя отчет за работата си по б. „В)“ на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, както и при поискване, като в този случай отчетът се представя в срок до 10 работни дни от получаване на писменото искане от страна на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.

За „ЕЛАНА Агрокредит“ АД:

- съдейства на „Агромениджмънт“ ООД при продажба на имотите, за които има неплащане от страна на съответния лизингополучател, включително, но не само чрез издаване на съответните пълномощни и предоставяне на протоколи от СД във връзка с осъществяването на сделките.

Права и задължения по б. „Г)“ от предмета:

За „Агромениджмънт“ ООД:

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

- **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ**

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

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

Възнаграждението се начислява към края на всяко изминало тримесечие (съответно към 31.03, 30.06, 30.09 и 31.12) през годината. Базата за изчисляване на размера на възнаграждението е размерът на инвестираните средства към последната дата на съответното тримесечие. Под инвестирани средства се разбира общата сума от вземанията по главници по договорите за финансов лизинг и вземанията по главници по предоставени оборотни кредити. Дължимото възнаграждение не включва ДДС.

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

Размерът на годишното възнаграждение е 20 % от постигнатата печалба преди данъци на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в частта ѝ над заложеният минимален праг за съответната година. При постигнатата доходност от възложителя под минималния праг, възнаграждение по тази точка не се дължи.

Допълнително възнаграждение („success fee“) по предходния параграф се начислява към края на всяка финансова година. Дължимото възнаграждение не включва ДДС. След заверка на годишния финансов отчет от избрания от ОСА на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД одитор и приемането му от ОСА, ако има констатирана разлика между вече изчисленото и отговарящото на заверения финансов отчет възнаграждение, разликата се компенсира, независимо от посоката.

Съгласно сключено допълнително споразумение към договора от 11.07.2016 г., одобрено от ОСА, към възнаграждението се включва и възнаграждение за обслужване на лизинговите договори в размер на половината от ефективно събраната годишна такса за обслужване на договорите за лизинг, която е в размер на 5 лв. на декар на година. За 2016 г. е взето решение размерът на възнаграждението за обслужване на лизинговите договори да е 1.50 лв. на декар. От 2017 г. размерът на възнаграждението за обслужване на лизинговите договори е съгласно допълнителното споразумение – половината от ефективно събраната годишна такса за обслужване на договорите за лизинг.

Сроковете за изплащане на възнаграждението са, както следва:

а) дължимото възнаграждение на база на реално инвестираните средства се заплаща от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в срок до 10 дни след изтичане на съответния тримесечен период и след представяне на фактура, по посочена от „Агромениджмънт“ ООД банкова сметка;

б) дължимото възнаграждение обвързано с постигнатата годишна доходност се заплаща от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД в срок до 20 дни след изтичане на съответната финансова година и представяне на фактура, по посочена от „Агромениджмънт“ ООД банкова сметка.

В случай на корекции на дължимото възнаграждение въз основа на одитирания финансов отчет, то плащането или възстановяването на сумата се дължи в двадесет дневен срок от датата на одиторската заверка.

- **РАЗХОДИ**

„Агромениджмънт“ ООД дължи всички разходи във връзка с обучението, създаване на правила за организацията на работа и контрола върху регионалните представители, както и по осигуряване на отчетността по

сключените договори за финансов лизинг, нотариални актове за покупка на имоти и за последващото им прехвърляне на лизингополучателите. За сметка „Агромениджмънт“ ООД са и всички разходи свързани с проверка и оценка на реалната пазарна стойност на недвижимите имоти, както и за оценка на пригодността на съответните земеделци – кандидат лизингополучатели.

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

„Агромениджмънт“ ООД предава на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД вносните бележки, платежни нареждания, фактури и всички други платежни документи, удостоверяващи извършените разноски за сметка на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД възстановява на „Агромениджмънт“ ООД направените разноски в срок от 3 работни дни от предаване на документите.

„Агромениджмънт“ ООД няма право да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД. „Агромениджмънт“ ООД не съхранява парични средства, които са собственост на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД няма други договори от съществено значение (с изключение на гореописания с „Агромениджмънт“ ООД), които да не са сключени в процеса на обичайната му дейност и които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за способността му да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

20. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

След одобрението на Проспекта от КФН, същият ще е наличен в електронен вид на страницата на Дружеството (<https://agrocredit.elana.net/bg/>) и Мениджъра (www.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.

Инвеститорите, проявили интерес към Предлагането, 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 публично предлагане на акции (след потвърждаването му от КФН).

21. 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 30.09.2022 г. \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/FS-%E2%80%933Q2022.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/FS-%E2%80%933Q2022.pdf) заедно с [поясненията \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/Belejki-%E2%80%933Q2022.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/Belejki-%E2%80%933Q2022.pdf) и [междинния доклад за дейността \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/Mejdinen-doklad-3Q2022.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/Mejdinen-doklad-3Q2022.pdf) към него;

- [Неодитиран междинен индивидуален отчет на Дружеството към 30.06.2023 г. \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/07/FS-2Q2023.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/07/FS-2Q2023.pdf) заедно с [поясненията \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/07/Belejki-2Q2023.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/07/Belejki-2Q2023.pdf) и [междинния доклад за дейността \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/07/Mejdinen-doklad-2Q2023.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/07/Mejdinen-doklad-2Q2023.pdf) към него;
- [Неодитиран междинен индивидуален отчет на Дружеството към 30.09.2023 г. \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/10/FS-3Q2023.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/10/FS-3Q2023.pdf) заедно с [поясненията \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/10/Belejki-3Q2023.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/10/Belejki-3Q2023.pdf) и [междинния доклад за дейността \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/10/Interim-report-3Q2023-1.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/10/Interim-report-3Q2023-1.pdf) към него;
- [Одитиран годишен индивидуален отчет на Дружеството за 2020 г. \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/FS_2020_EAC.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/FS_2020_EAC.pdf) заедно с [поясненията \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Poiasnenia.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Poiasnenia.pdf), [междинния доклад за дейността \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Doklad za Deinostta.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Doklad za Deinostta.pdf) и [доклада на одитора \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Audit_Report_EAC_2020.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Audit_Report_EAC_2020.pdf) към него;
- [Одитиран годишен индивидуален отчет на Дружеството за 2021 г. \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/03/213800A3AENGOGT4KM74-20211231-BG-SEP-1.xhtml\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/03/213800A3AENGOGT4KM74-20211231-BG-SEP-1.xhtml), изготвен в единен електронен европейски формат (ESEF), включващ в себе си и доклада на одитора;
- [Одитиран годишен индивидуален отчет на Дружеството за 2022 г. \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/03/213800A3AENGOGT4KM74-20221231-BG-SEP.xhtml\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2023/03/213800A3AENGOGT4KM74-20221231-BG-SEP.xhtml), изготвен в единен електронен европейски формат (ESEF), включващ в себе си и доклада на одитора;
- [Актуален устав на Дружеството \(https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2018/04/Ustav-30.05.2023.pdf\)](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2018/04/Ustav-30.05.2023.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:


Владимир Велев
Председател на СД


Гергана Костадинова
Изпълнителен директор


Петър Божков
Зам.-председател на СД


Георги Георгиев
Прокурист