

# „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД

---

## „ELANA AGROCREDIT“ AD

### Регистрационен документ

#### ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

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

**БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА: 15 000 000 БРОЯ**

**ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА BG1100040101**

---

Настоящият регистрационен документ съдържа цялата информация за “Елана Агрокредит” АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюме то към тях представляват Проспект за първично публично предлагане на акции. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

**Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, свързани с емитента и неговата дейност, са представени в настоящия Регистрационен документ, т.4 Рискови фактори.**

**Комисията за финансов надзор /КФН/ е потвърдила настоящия Регистрационен документ за предлаганите ценни книжа с решение № 506 – Е от 04.07.2013 г., но не носи отговорност за верността на представената в него информация.**

Членовете на Съвета на директорите на “Елана Агрокредит” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. ИП „Елана Трейдинг” АД, в качеството си на упълномощен за изготвянето на проспекта инвестиционен посредник, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителят на финансовите отчети на “Елана Агрокредит” АД отговаря солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на “Елана Агрокредит” АД. Регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Емитента.

---

**Дата: 22.03.2013г.**

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

гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5,

СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС, КУЛА Б, ЕТ. 12

ЗА ЕМИТЕНТА:

Лице за контакт: ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ТЕЛЕФОН: (02) 81 000 92

ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

Лице за контакт: МИРОСЛАВ СТОЯНОВ

ТЕЛЕФОН: (02) 810 00 56

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса - София” АД /БФБ/, след допускане на ценните книжа на Дружеството до търговия на регулиран пазар.

Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на акциите могат да се понижат, както и да се повишат.

#### ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

„Емитентът“, „Дружеството“ - „Елана Агрокредит“ АД, София, ЕИК 175308436

„Инвестиционния Посредник“ – „Елана Трейдинг“ АД

„КФН“ - Комисия за финансов надзор

„БФБ“ - Българска фондова борса АД

„ЗППЦК“ - Закона за публично предлагане на ценни книжа

„МСП“ - Малки и средни предприятия

„ЦД“ АД - Централен Депозитар АД

„БНБ“ - Българска народна банка

„МСФО“ - Международни стандарти за финансови отчети

„Проспект“ – проспект за допускане до търговия на акции

„БВП“ – Брутен Вътрешен Продукт

„ЕС“ – Европейски Съюз

„ЕС-27“ – Двадесет и седемте членки на Европейския Съюз

„МСП“ – Малки и средни предприятия

„НСИ“ – Национален Статистически Институт

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	6
1.1.	Име на лицата отговорни за изготвяне на регистрационния документ. ....	6
1.2.	Декларации от лицата, отговарящи за документа за регистрация. ....	6
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	7
2.1.	Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация. ....	7
2.2.	Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите. ....	7
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	7
3.1.	Избрана историческа финансова информация .....	7
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	8
4.1.	Систематични рискове .....	8
4.2.	Несистематични рискове .....	15
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	19
5.1.	История и развитие на емитента .....	19
5.2.	Инвестиции .....	19
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	21
6.1.	Основни дейности .....	21
6.2.	Главни пазари .....	24
6.3.	Влияние на изключителни фактори .....	27
6.4.	Обобщена информация, отнасяща се до степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси .....	27
6.5.	Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция. ....	27
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	30
7.1.	Ако емитентът е част от група — кратко описание на групата и положение на емитента в рамките на групата .....	30
7.2.	Дъщерни предприятия на емитента .....	30
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ .....	31
8.1.	Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях .....	31
8.2.	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента. ....	31
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД .....	32
9.1.	Финансово състояние .....	32
9.2.	Резултати от дейността .....	34
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ .....	35
10.1.	Информация за капиталовите ресурси на емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни) .....	35
10.2.	Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента. ....	35
10.3.	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента .....	35
10.4.	Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на емитента. ....	35
10.5.	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1. ....	35
11.	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ .....	36
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	37
12.1.	Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация. ....	37

12.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година. ....	37
13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	38
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....	38
14.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента, когато същите са значителни по отношение на този емитент: ..	38
14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство.....	43
15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.....	45
15.1. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всякаква непредвидена или отсрочена компенсация) и обезщетения в натура, дадени на такива лица от емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на емитента.....	45
15.2. общите суми заделени или начислявани от емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.....	45
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....	46
16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността.....	46
16.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта .....	46
16.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета.....	46
16.4. Изявление за това, дали емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление .....	46
17. ЗАЕТИ ЛИЦА.....	47
17.1. Броя на зетите лица .....	47
17.2. Акционерни участия и стокови опции .....	47
17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.....	47
18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	48
18.1. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице .....	48
18.2. Различни права на глас .....	48
18.3. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол. ....	48
18.4. Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента .....	48
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	49
20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....	50
20.1. Историческа финансова информация .....	50
20.2. Проформа финансова информация.....	50
20.3. Финансови отчети .....	50
20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация .....	50
20.5. Откога е последната финансова информация .....	50
20.6. Междинна и друга финансова информация.....	51
20.7. Политика по отношение на дивидентите.....	51
20.8. Правни и арбитражни производства .....	51
20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента .....	51
21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	52

---

21.1. Акционерен капитал .....	52
21.2. Учредителен договор и устав .....	53
22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....	58
23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС...	64
23.1 Запис или доклад от експерти.....	64
23.2. Информацията от трети страни.....	64
24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....	64
25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....	64
26. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	65

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### **1.1. ИМЕ НА ЛИЦАТА ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.**

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

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

- Камен Колчев – Изпълнителен Директор;
- Ваня Василева – Председател на Съвета на директорите;
- Петър Божков – Член на СД;

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект, СД на “Елана Агрокредит” АД не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

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

Съставител на финансовите отчети на дружеството за периода обхванат от историческата финансова информация е Гергана Костадинова (с фамилното име Борисова до 2010 г. и промяната му в Костадинова при прекратяване на граждански брак).

Данни за одитора на дружеството са приложени в т. 2.1. от настоящия регистрационен документ.

Изготвянето на Регистрационния документ, както и на останалите части на проспекта за първично публично предлагане на акции, е възложено на ИП „Елана Трейдинг” АД, като служител изготвил икономическата и правна информация в Регистрационния документ е Мирослав Николов Стоянов, директор „Инвестиционно банкиране”. Същият с подписа си на последната страница на този документ декларира, че при изготвянето му са положени необходимата грижа за съответствието му с изискванията на закона и, че до колкото му е известно, цялата информация, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Представителството на ИП „Елана Трейдинг” АД се осъществява от всеки двама от следните три физически лица: Камен Колчев, Радослава Масларска и Момчил Тиков. Като представляващи ИП „Елана Трейдинг” АД, Радослава Масларска и Момчил Тиков с подписите си на последната страница на Регистрационния документ декларират, че проспектът съответства на изискванията на закона и, че до колкото им е известно, цялата информация, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

С подписите си на последната страница на този документ членовете на Съвета на директорите “Елана Агрокредит” АД декларират, че до колкото им е известно, информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите. Изпълнителният директор “Елана Агрокредит” АД с подписа си на последната страница декларира, че Регистрационният документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на годишните и междинни финансови отчети отговарят солидарно с членовете на съвета на Директорите на “Елана Агрокредит” АД и ИП „Елана Трейдинг” АД чрез служителя си Мирослав Стоянов, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на “Елана Агрокредит” АД. Регистрираният одитор Мариана Петрова Михайлова отговаря за вредите, причинени от включената в Регистрационния документ историческа финансова информация в резултат на неправилно изразено одиторско мнение върху одитираните от нея финансови отчети на Емитента.

### **1.2. ДЕКЛАРАЦИИ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.**

Декларации от членовете на съвета на Директорите на “Елана Агрокредит” АД и ИП „Елана Трейдинг” АД, от регистрирания одитор, от съставителя на финансовите отчети и от изготвилите проспекта служител на ИП „Елана Трейдинг” АД са приложени като неразделна част към проспекта.

## 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

### 2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

Одитор на Дружеството към настоящия момент е Мариана Петрова Михайлова, адрес: гр. София, 1421, ул. Райко Даскалов № 1. Мариана Михайлова е извършила проверка на годишния финансов отчет за 2010 г., 2011 г. и за 2012 г. съгласно Международните Счетоводни Стандарти (МСС) така както са приети от МС с ПМС 21/04.02.2003 г. и МСФО1, а също и в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти.

Мариана Михайлова членува в института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Мариана Михайлова е регистриран одитор с диплом № 0203/1993 год.

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

Няма напуснали или отстранени одитори, които не са били преизбрани.

## 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на одитираните годишни финансови отчети към 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и към 31.12.2012 г. Същите са приложени като неразделна част към настоящия проспект за първично публично предлагане на акции. Точка 20 по-долу ще представи детайлна финансова информация за Дружеството.

Финансова информация от индивидуалните годишни финансови отчети за периода 31.12.2010 – 31.12.2012 г.

Показатели в хил. лв.	2010	2011	2012
Приходи от основна дейност	0	0	0
Финансови приходи	11	11	10
Нетна печалба/загуба от дейността	9	8	8
Нетна печалба/загуба от дейността на акция в лв.	0.009	0.008	0.032
Сума на активите	254	262	260
Нетни активи	253	261	259
Акционерен капитал	1 000	1 000	250
Дивидент	-	-	10
Дивидент на акция в лв.	-	-	0.04

## 4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, както и цялата информация в проспекта, преди да вземат решение да придобият акции на Дружеството.

Използваните в проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

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 на Дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не. Могат да се разделят в две групи: систематични и несистематични рискове.

### 4.1 СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

Двадесет и три 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 компанияте от западните страни се характеризират с липса на опит в условия на пазарна икономика и ограничени капиталови ресурси, с които да развиват дейността си. България също така има ограничена инфраструктура за поддържането на пазарна система.

В България, като в повечето страни в преход, е налице търговски дефицит и дефицит по текущата сметка. Страната ни е вносител на суров петрол. В тази връзка, увеличаване в цените на петрола намаляват конкурентоспособността на българската икономика и в допълнение зависимостта ѝ от вноса на петрол допълнително излага икономиката на валутен риск от неблагоприятни промени на курса на щатския долар спрямо лева. Капиталовите приходи от приватизацията се очаква плавно да намаляват със завършването на приватизационната програма.

#### 4.1.1. 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 БВП и на БВП на глава от населението през последните години, което отговаря и на програмата за развитие на правителството.

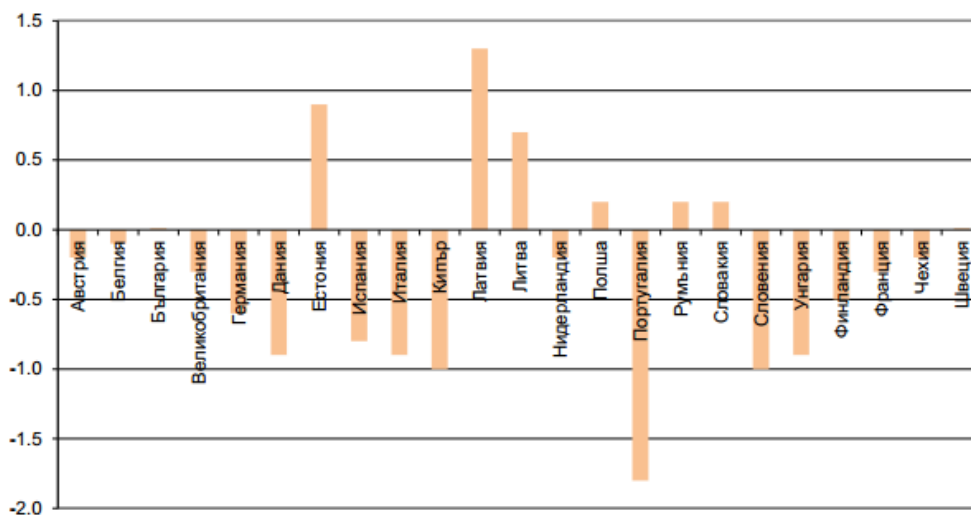
Съгласно публикувана информация от НСИ, след въвеждането на системата на валутен борд през 1997г., България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие. Средният ръст на БВП за периода 1998 - 2004 г. е 4.4%. През 2007 г. бе наблюдавано повишение в ръста на БВП на годишна база - от 6.1% на 6.2%, като най-висок ръст е регистриран през последното тримесечие на годината - в размер на 6.9%.

Разразилата се световна икономическа криза даде негативно отражение на горната тенденция. Ръстът на БВП отбеляза значително забавяне през последните няколко години. Към четвъртото тримесечие на 2012 г., БВП намалява с 0.5% в ЕС-27 спрямо предходното тримесечие. За същия период БВП в България остава на същото равнище.



Към четвъртото тримесечие на 2012 г. спрямо предходното тримесечие най-висок икономически растеж отчитат Латвия - с 1.3%, Естония - с 0.9%, Литва - с 0.7%, Словакия, Румъния и Полша - с 0.2%, докато най-голям регистриран спад има в Португалия – 1,8%, Кипър и Словения – 1,0%, Дания, Италия и Унгария – 0.9%

Фигура 1: Темп на прираст на БВП на държавите-членки на ЕС през четвъртото тримесечие на 2012 г. спрямо предходното тримесечие в %



Източник: Евростат

В сравнение със същото тримесечие на предходната година сезонно изгладените данни показват намаление на БВП с 0.6% в ЕС-27. За същия период в България БВП нараства с 0.5%.

През четвъртото тримесечие на 2012 г. в сравнение със същото тримесечие на предходната година най-висок икономически растеж се наблюдава в Латвия - 5.7%, Естония - 3.4%, Литва - 3.0% и Швеция - 1.5%, докато Гърция отчита спад с 6.0%, Португалия - с 3.8%, Кипър - с 3.0%, Словения и Унгария - с 2.8%.

#### 4.1.2. 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, като в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическата ситуация в България е повлияна от месец февруари 2013 г., когато правителството на водещата политическа партия Граждани за европейско развитие на България (ГЕРБ) подаде оставка. След отказа на всички политически партии на отправената от президентът на републиката покана за съставяне на правителство,, президентът излъчи служебно правителство, което да управлява държавата до провеждането на изборите. Настоящата обстановка в допълнение се характеризира с обществени протести против монополни образувания.

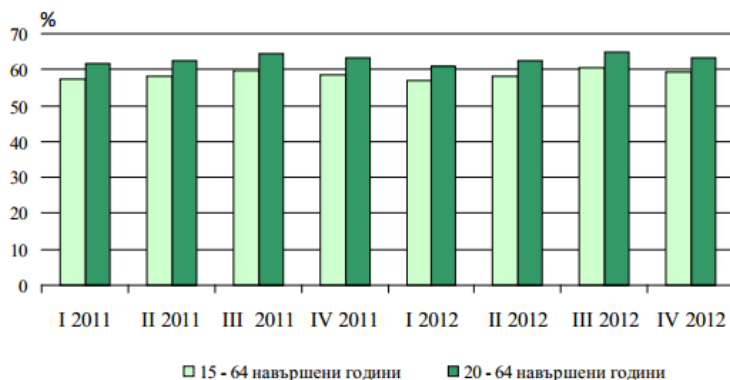
#### 4.1.3. БЕЗРАБОТИЦА

Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 67.9%, или с 1.7 процентни пункта е по-висок в сравнение с четвъртото тримесечие на 2011 година.

Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 59.4%, като в сравнение със съответното тримесечие на предходната година се е увеличил с 0.8 процентни пункта.

Коефициентът на безработица е 12.4%, или с 1.0 процентни пункта е по-висок в сравнение със същия период на 2011 година.

Фиг. 2. Коефициенти на заетост по възрастови групи и по тримесечия



Източник: НСИ

През четвъртото тримесечие на 2012 г. безработните лица в страната са 417.3 хил., от които 237.8 хил. са мъже и 179.5 хил. - жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2011 г. броят на безработните се увеличава с 8.6%.

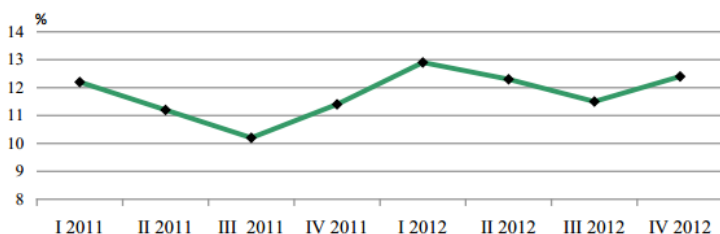
Коефициентът на безработица се увеличава за същия период с 1.0 процентни пункта и през четвъртото тримесечие на 2012 г. е 12.4%. При мъжете коефициентът на безработица нараства с 0.5 процентни пункта, а при жените - с 1.4 процентни пункта, като достига съответно 13.2 и 11.4%.

Продължително безработни (от една или повече години) са 230.1 хил., или 55.1% от всички безработни лица, като в сравнение с четвъртото тримесечие на предходната година броят им се увеличава с 7.5%. Коефициентът на продължителна безработица се увеличава с 0.4 процентни пункта и достига 6.8% през четвъртото тримесечие на т.г. - съответно 7.7% при мъжете и 5.8% при жените.

От всички безработни през четвъртото тримесечие на 2012 г. 349,7 хил., или 83.3% са имали предишна заетост. Безработните, търсещи първа работа през четвъртото тримесечие на 2012 г. достигат 69.6 хиляди или 16.7% търсят първа работа.

Коефициентът на безработица за населението на възраст 15 - 29 навършени години е 20.7% (21.3% за мъжете и 20.0% за жените) и нараства с 0.7 процентни пункта спрямо четвъртото тримесечие на 2011 г., като увеличението е по-голямо при жените (с 1.5 процентни пункта) в сравнение с мъжете (0.2 процентни пункта).

Фиг. 3: Коефициент на безработица по тримесечия.



Източник: НСИ

#### 4.1.4. Влияние на финансовата криза върху сектора на малките и средни предприятия

Публикуваният в началото на 2010 год. Доклад на Министерството на икономиката, енергетиката и туризма за състоянието на сектора на МСП година изнася и някои факти с актуалност към 2009 г. По отношение достъпа до

финансиране, докладът посочва, че по-тежките икономически условия, на които бяха подложени предприятията, променя отношението им към външното финансиране. Влошената икономическа обстановка оказва силно влияние върху оборота и печалбите на малките и средните предприятия, което от своя страна намалява средствата, с които те разполагат. Това важи до такава степен, че финансирането със собствени средства е намаляло 10 пъти и въпреки трудностите, свързани с получаването на банков кредит, той се е превърнал в най-предпочитан източник на средства. През 2009 година едва около 5 на сто от действащите МСП се финансират със собствен капитал, като година по-рано те са били над 50 на сто (според проучване на Агенция ЕСТАТ от октомври 2009 г.). Набирането на средства чрез лизингови схеми се използва от 41.6 на сто, докато година по-рано едва 10 на сто от предприятията са използвали лизинг, за да финансират инвестициите си. Интересът към банково кредитиране също се е увеличил, като 54.5 на сто от МСП са използвали този подход. Набирането на средства чрез правителствени програми е послужило на 2.9 на сто от предприятията, а достъп до финансиране посредством програми на неправителствени организации са имали 2 на сто. Финансирането чрез международни организации също остава незначително - 1.6 на сто и посредством гаранционна схема - 2.4 на сто.

От гледна точка на предназначението на собствения и привлечен средно и дългосрочен капитал на МСП, най-голям дял имат разходите за машини и оборудване извършени от 38 на сто от фирмите. Малко по-малко „32.6 на сто, планират средства за въвеждане на нова или за усъвършенстване на съществуваща технология, а 24.4 на сто възнамеряват да отделят средства за повишаване на енергийната ефективност. През последната година едва 28 на сто от предприятията са отделили средства за научно-изследователска и развойна дейност, а за опазване на околната среда са вложили средства 35.9 на сто. Най-голям брой фирми са отделили средства за подобряване на енергийната ефективност“ 43 на сто. Нарастващата необходимост от външно финансиране на МСП обаче среща обратна тенденция на намаляване на ръста на банковите кредити и лизинга. Към края 2009 г. общият брой кредити на сектор Нефинансови предприятия намалява на годишна база с 1.7%, като достига 126.5 хил. бр., при ръст от 27,6% в края на 2008 г. Размерът на кредитите на годишна база нараства с 2.3%, като достигат 30.938 млрд. лева, в сравнение с ръст от 32.4% в края 2008 г. (когато размерът им е бил 30.254 млрд. лева).

#### 4.1.5. БАНКОВА СИСТЕМА

По информация на БНБ, в края на септември 2012 г. активите на банковата система се увеличиха с 0.6% (487 млн. лв.) спрямо юни 2012 г. и достигнаха 79.9 млрд. лв. През третото тримесечие на 2012 г. динамиката на баланса на банковата система бе повлияна от същите процеси, които оказваха влияние върху него от началото на годината: запазен темп на растеж на депозитите от граждани и домакинства и засилване ролята на ресурса от институции, различни от кредитни. Това влияеше положително в посока към намаляване на зависимостта от привлечени средства от кредитни институции. Паричните средства се увеличиха с 1.0%, като делът им в активите се запази (10.3%). В резултат от увеличението в портфейлите „за търгуване“ и „на разположение за продажба“ делът на ценните книжа в балансовите активи се повиши до 8.9% (при 8.4% за юни). Делът на кредитите и авансите в активите в края на септември бе 76.7%, а делът на кредитите (без тези за кредитни институции) остана почти без промяна (66.0%). Спад имаше при авансите (пласментите в кредитни институции) – с 50 базисни точки, до 10.7% в балансовите активи. Поредното увеличение на ресурса от резиденти обуслови и повишаването на дела му в общите привлечени средства до 82.1%. Запазеният тримесечен темп на растеж на депозитите от граждани и домакинства допринесе за увеличението на дела им в структурата на привлечения ресурс. В края на септември те заемаха над половината от общите привлечени средства в системата – 50.7% (при 49.6% към юни). За периода юли – септември бе отчетено най-значимото тримесечно намаление на ресурса от кредитни институции – 1.3 млрд. лв. (12.5%), като делът му спадна до 13.6%. Брутните кредити (без тези за кредитни институции) нараснаха с 0.7% (375 млн. лв.), като тяхното тримесечно изменение бе повлияно и от извършените продажби на кредити. Кредитите, предоставени на предприятия, продължиха да се увеличават (1.2%, 430 млн. лв.), макар и по-слабо спрямо второто тримесечие. Експозициите на дребно отчетоха леко намаление от 0.3% (48 млн. лв.). Ипотечните кредити останаха почти без промяна, с незначителен спад от 0.1% (13 млн. лв.), а потребителските заеми намаляха с 0.4% (35 млн. лв.). Вземанията от кредитни институции се свиха с 3.8% (340 млн. лв.). От резидентни източници намалението бе с 317 млн. лв., а от нерезидентни – с 23 млн. лв. Слабо намаление се наблюдаваше и при кредитите за некредитни институции (с 1.3%, 13 млн. лв.). Валутната структура на кредитите и авансите се запази, като лекото понижение на дела на вземанията в евро (от 61.8% към юни до 61.6% към септември) е за сметка на увеличението на дела на вземанията в други валути (от 4.7% на 5.0%). Делът на ресурса в левове е без изменение – 33.4%. През периода юли – септември привлечените средства нараснаха с 0.4% (285 млн. лв.), като в края на септември те достигнаха 68.4 млрд. лв. Растежът бе осигурен изцяло от местните банки. Ресурсът от

граждани и домакинства запази наблюдавания и през предходните два тримесечни периода темп на растеж (2.7%, 929 млн. лв.). Отчетеното тримесечно нарастване на ресурса от институции, различни от кредитни, с 3.2% (687 млн. лв.) бе най-голямото от началото на 2012 г. и е съизмеримо с това за същия период на 2011 година. Ресурсът от нерезиденти намаля с 835 млн. лв. (6.4%). През тримесечието, балансовият капитал на системата продължи да се увеличава (със 158 млн. лв., 1.5%) в резултат от повишението на емитирания капитал (с 45 млн. лв.), преоценъчните резерви и дохода от текущата година. През третото тримесечие продължи процесът на обезценяване на кредитите, като бе налице задълбочаване на неблагоприятната тенденция в класификационната структура. Специфично за този отчетен период бе по-голямото намаление на класифицираните експозиции (със 197 млн. лв., 1.4%). Нетните необслужвани кредити над 90 дни в края на септември се увеличиха до 6.1 млрд. лв., а дялът им в нетния кредитен портфейл (без тези за кредитни институции) се повиши с 30 базисни точки до 11.6%. За неутрализиране на негативния ефект от изострянето на кредитния риск бе повишен провизионният буфер в системата под формата на обезценка и специфични провизии за кредитен риск. По този начин се засили степента на покритие на необслужваните експозиции с просрочие над 90 и над 180 дни. Реализираната печалба на банковата система в края на септември 2012 г. възлезе на 504 млн. лв., или с 19 млн. лв. (4%) повече спрямо същия период на предходната година. За формирането на повишения финансов резултат положителен ефект оказаха намалените разходи за обезценка и увеличеният нетен доход от финансови инструменти. Общата капиталова адекватност в края на септември бе 16.59% спрямо 16.74% към юни. Капиталовият излишък в банковата система намаля с 66 млн. лв. (2.6%) и в края на септември бе 2 493 млн. лв. В края на септември размерът на ликвидните активи бе съизмерим с отчетения към второто тримесечие – 17.9 млрд. лв. Коефициентът на ликвидните активи към септември е 26.11%. Съотношението брутни кредити (без тези за кредитни институции)/привлечени средства (без тези от кредитни институции) достигна 100.6%.

През първия месец на 2013 г. продължи тенденцията към запазване на ликвидната позиция на банковата система, засилване на балансовия капитал и увеличение на депозитната база от населението и фирмите. Към 31 януари коефициентът на ликвидните активи (25.89%), изчисляван по Наредба № 11 на БНБ, показва висок ликвиден капацитет. В края на януари печалбата е в размер на 63 млн. лв., или с 8 млн. лв. по-висока от реализираната година по-рано. Отчетените разходи за обезценка възлизат на 79 млн. лв. През януари общата сума на активите отбелязва лек спад с 0.5% (452 млн. лв.). Паричните средства намаляват с 253 млн. лв. Спад е отчетен при портфейлите с ценни книжа общо с 975 млн. лв., обусловен от падежа през месеца на ДЦК, главно български глобални облигации в евро. Същевременно свободният ресурс е инвестиран под формата на пласменти в нерезидентни кредитни институции. В резултат вземанията от банки нарастват с 987 млн. лв. Динамиката в балансовите позиции води до леко засилване на пазарната позиция на петте най-големи банки до 49.8% в края на януари. Брутните кредити (без тези за кредитни институции) намаляват през месеца със 149 млн. лв. (0.3%), което се дължи на несъщественото свиване на всички сегменти на кредитния портфейл на системата. Привлечените средства отбелязват спад с 0.6% поради намалението при кредитните институции и падежите в краткосрочното и дългосрочното финансиране. В същото време депозитите от граждани и домакинства продължават да нарастват. Техният растеж през януари със 168 млн. лв. (0.5%) осигурява повишение на дела им в общата сума на средствата за финансиране до 51.3%. Ресурсът от институциите, различни от кредитни, също се увеличава (с 31 млн. лв., 0.1%), а дялът му достига 31.5% в общия привлечен ресурс. В рамките на месеца балансовият капитал на банковата система се повишава с 31 млн. лв. както по линия на реализираната печалба за януари, така и от увеличаването на преоценъчните резерви.

#### 4.1.6. ФИСКАЛНА ПОЛИТИКА

Съфласно информация от Министерството на финансите, постъпилите приходи и помощи по консолидираната фискална програма (КФП) към третото тримесечие на 2012 г. са в размер на 6 761,8 млн. лв. Данъчните постъпления (вкл. приходите от осигурителни вноски) са в размер на 5 433,1 млн. лв. Неданъчните приходи и помощите са в размер на 842,3 млн. лв и 486,4 млн. лв. респективно.

Частта от вноската на Република България за общия бюджет на ЕС, изплатена през месец януари 2013 г. от републиканския бюджет възлиза на 90.2 млн. лв., което е в съответствие с Регламент (ЕО, ЕВРАТОМ)1150/2000 на Съвета на ЕС от 22 май 2000 г. за прилагане на Решение 94/728/ЕО, Евратом относно системата за собствени ресурси на Общностите, в т.ч.:

- ресурс на база брутен национален доход – 65.4 млн. лв.;

- ресурс на база данък върху добавената стойност – 12.1 млн. лв.;
- корекция за Обединеното кралство – 4.4 млн. лв.;
- традиционни собствени ресурси (мита и налози върху захарта) – 7.8 млн. лв.
- участие във финансиране на брутно намаление за Нидерландия и Швеция – 0.6 млн. лв.

Бюджетно салдо по КФП към 31.01.2013 г. е отрицателно в размер на 536.5 млн. лв., което се формира от дефицит по националния бюджет в размер на 456.9 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 79.5 млн. лв. За сравнение за януари 2012 г. бе отчетено отрицателно бюджетно салдо по КФП в размер на 297,8 млн. лв., т.е. бюджетната позиция към януари 2013 г. отчита увеличение на дефицита с 238.7 млн. лв. спрямо същия период на предходната година.

Фискалният резерв към 31.01.2013 г. е в размер на 4 143,9 млн. лв., като спрямо 31.12.2012 г. се отчита увеличение с около 143,9 млн. лв. Факторите, оказали влияние върху размера на фискалния резерв през януари 2013 г. са отрицателното бюджетно салдо за месеца, както и операции в частта на финансирането – основно изплатени погашения по глобалните облигации с падеж януари 2013 г. в размер на 1.5 млрд. лв. и погашения по ДЦК в размер на 0.1 млрд. лв. Заедно с лихвените плащания в размер на 0.3 млрд. лв. плащанията по обслужването на дълга за януари възлизат на 2 млрд. лв.

#### 4.1.7. 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 заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Към датата на настоящия документ кредитният рейтинг на Р. България е както следва:

- Standard & Poors – Дългосрочен BBB, краткосрочен A-2, със стабилна перспектива както в чуждестранна, така и в местна валута;
- Moody's - Дългосрочен Baa2 със стабилна перспектива за чуждестранна и местна валута;
- Fitch Ratings - в чуждестранна валута дългосрочен BBB с негативна перспектива, краткосрочен F3 със стабилна перспектива и в местна валута дългосрочен BBB със стабилна перспектива

#### 4.1.8. ВАЛУТЕН РИСК

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) ограничават колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

#### 4.1.9. 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. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макро-средата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

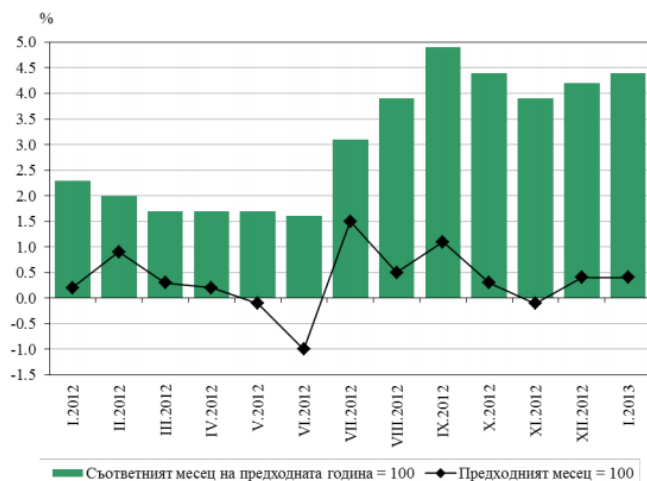
#### 4.1.10. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз през 2007 г. също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Според данните на Националния статистически институт, индексът на потребителските цени за януари 2013 г. спрямо декември 2012 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Годишната инфлация за януари 2013 г. спрямо януари 2012 г. е 4.4%

Средногодишната инфлация за периода февруари 2012 - януари 2013 г. спрямо периода февруари 2011 – януари 2012 г. е 3.1%.

Фиг. 3. Инфлация, измерена чрез индекса на потребителските цени, по месеци



Източник: НСИ

#### 4.1.11. РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение, данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Емитента. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.



Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

#### 4.1.12. РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви акции, както и по-конкретно акциите на "Елана Агрокредит" АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

### **4.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самата фирма и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: отраслов риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

#### 4.2.1. ОТРАСЛОВ РИСК

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

#### 4.2.2. СПЕЦИФИЧЕН ФИРМЕН РИСК

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

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

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

#### 4.2.3. ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

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

- взимане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на дружеството от мениджърския състав;
- невъзможността на мениджърския състав да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящи кадри за това;
- напускане на ключови служители и невъзможност за назначаване на нови;

- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията;

Лицата, които биха инвестирали в ценните книжа на Дружеството следва да очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на Емитента. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа може да доведе до намаляване на постъпленията на Емитента и влошаване на резултатите от дейността му.

За оптимизиране и управление на риска ще се използват различни механизми, които включват следните основни направления:

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

#### 4.2.4. КРЕДИТЕН РИСК

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

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

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

#### 4.2.5. ЛИХВЕН РИСК

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

При евентуално повишение на лихвения процент по привлечените средства ще бъде наблюдавано намаление на нивото на реализирания нетен резултат. Този риск може да бъде управляван чрез лихвен суап. Този инструмент дава на Дружеството опцията да договори с дадена банка/финансова институция да изплаща конкретно ниво на лихвен процент (примерно нивото му при подписване на договор за заем) за целия живот на заема. Банката/финансовата институция от своя страна ще изплаща разликата между това конкретно ниво на лихвения процент и евентуалното повишение на плаващия лихвен процент по договорения заем, което бъде в ущърб на Дружеството. Този тип застраховане от негативно увеличение на плаващия лихвен процент се нарича лихвен суап, като същия бива предлаган срещу определено възнаграждение, зависещо от пазарните условия в конкретния момент.

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

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



#### 4.2.6. ЛИКВИДЕН РИСК

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

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

#### 4.2.7. ВАЛУТЕН РИСК

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

Валутният риск за „Елана Агрокредит“ АД е сведен до минимум, което е в резултат от два фактора: първо, на поддържането на фиксиран курс на лева към еврото и второ, на реализиране на услугите в лева.

#### 4.2.8. НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

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

#### 4.2.9. НЕЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, поради неизпълнение на задълженията на лизингополучател, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден, като в последните няколко години се доминира от купувачите. Поради това СД на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба, в резултат на неплащане на лизингови и кредитни вноски от съответен лизингополучател.

#### 4.2.10. ЗАВИСИМОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ И УСПЕШНОТО РАЗВИТИЕ НА ТЕХНИЯ БИЗНЕС

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от успешния бизнес на земеделските производители и възможността им да изпълняват навременно своите задължения по договорите за финансов лизинг и кредит. В случай, че лизингополучателите изпаднат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите. Дружеството е намалило до минимум този риск, като остава собственик на имота/ите през цялото време на действието на договора за лизинг и кредит и ще може чрез реализация на актива да получи вложената в него инвестиция, както и цялата или по-голямата част от планираната доходност.

#### 4.2.11. ЗАБАВА ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ НА КАПИТАЛА

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

#### 4.2.12. НЕЕТИЧНО И НЕЗАКОННО ПОВЕДЕНИЕ

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

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

Дружеството ще кредитира закупуването на имоти в близо 2/3 от областите на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената стройна организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и сключване на договори за лизинг, Дружеството е свело до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

#### 4.2.14. РИСКА ОТ ВЪЗНИКВАНЕ НА ЗАТРУДНЕНИЯ ИЛИ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСИРАНЕ

Дружеството се финансира със собствени средства набрани от първичното публично предлагане. Очакванията са да не се използват инструменти за финансиране с кратък матуритет, което дава възможност за внимателно подбиране на подходящия инструмент. Евентуалното повишение на лихвените нива може да намали значително рентабилността на Дружеството и потенциално да застраши финансовата му стабилност.

Въпреки наличието на достатъчна ликвидност в банковата система, Емитентът не може да гарантира, че във всеки един момент ще може да получи исканите средства за рефинансиране в случай на необходимост. Въпреки рекордно ниските лихвени равнища на глобалния и вътрешния пазар към момента, Емитентът не може да гарантира, че тази тенденция ще се запази достатъчно дълго. Възможно е в резултат на външни или вътрешни сътресения финансовите институции да бъдат принудени да повишат лихвените си равнища, което би се отразило неблагоприятно на Дружеството.

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

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

#### 4.2.16. ЦЕНОВИЯТ РИСК НА ПАЗАРА НА ДОГОВОРИ ЗА ЛИЗИНГ

Рискът от повишаване на цената на привлечения ресурс на дружествата от сектора вследствие на влошаване на икономическата среда, би довел до повишаване на лихвите по текущите и нови лизингови договори.

#### 4.2.17. РИСК ОТ ВЛИЯНИЕТО НА ФИНАНСОВАТА КРИЗА ПРЕДВИД ПЛАНИРАНОТО ИЗВЪРШВАНЕ ЛИЗИНГОВА ДЕЙНОСТ.

Световната финансова криза създава риск от забавяне темповете на финансиране на лизинговите дружества и повишаване цената на финансовия ресурс. От друга страна световната финансова криза създава и риск от забавяне на потребителското търсене и инвестициите в дълготрайни активи от страна на бизнеса, както и влошена платежоспособност от страна на съществуващите клиенти. Съвкупността от тези фактори би могла да доведе до риск от допълнително забавяне и свиване на пазара на лизингова дейност, както и влошаване в структурата на вземанията на фирмите от сектора.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

“Елана Прайвит Екуити” АД е създадено с решение № 1/07.06.2007г. на Софийски градски съд, като фирмено отделение вписва Дружеството в регистъра за търговски дружества под № 120278, том 1654, стр.131, по фирмено дело 8790/2007г., с уставен капитал 1 000 000 лева, разпределен в 1 000 000 акции, с номинална стойност 1лев всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10.09.2010 г. с Единен идентификационен код: 175308436 и е със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ No 4. Наименованието на дружеството се променя на 29.10.2012г. на “Елана Агрокредит” АД, с еквивалент на английски език “Elana Agrocredit” AD. Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.

Адресът за кореспонденция на “Елана Агрокредит” АД е: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12.

Предметът на дейност, съгласно чл. 4 от Устава на Дружеството, е: Предоставяне на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и на собствен риск, финансов лизинг, както и всяка друга подобна дейност, незабранена със закон.

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

- не е преобразувано и е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не са придобивани дъщерни дружества;
- не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на дружеството;
- не са отправяни търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.
- При учредяване на Емитента, внесения капитал е в размер на 250 хил. лв., а регистрирания акционерен капитал е в размер на 1 млн. лв. През 2012 г. е направено намаляване на капитала до реалния размер на внесения капитал. На 14.03.2013 г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 250 000 лв. на 700 000 лв. чрез издаване на нови акции.
- При учредяването си Емитентът е оперирал под следния предмет на дейност на Емитента: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, оценка, придобиване, управление и продажба на участия в други дружества, както и извършване на други търговски сделки и всяка друга дейност, незабранена от закона. На 29.10.2012 г. Емитентът променя своя предмет на дейност на описания по-горе предмет на дейност, съгласно чл. 4 от Устава му.

### 5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ;

Емитентът не е извършвал инвестиции през разглеждания период. Въпреки това, следва да се отбележи, че Емитентът е успял да продаде направени от него инвестиции в предходен на разглеждания финансов период. Продадените активи са посочени в т. 6.1.1. по-долу.

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

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

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

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

## 6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 6.1. Основни дейности

6.1.1. ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

За разглеждания период, обхващащ последните 3 финансови години, Емитентът е оперирал под наименованието „Елана Прайвит Екуити“ АД с предмет на дейност: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, оценка, придобиване, управление и продажба на участия в други дружества, както и извършване на други търговски сделки и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Имайки предвид разразилата се световна финансова и икономическа криза, „Елана Прайвит Екуити“ АД не е успяло да разгърне потенциала си в предлаганите консултантски услуги, което е дало резултат в липсата на реализирани приходи от основна дейност за разглеждания период. Единственият резултат от основна дейност се забелязва в края на разглеждания период, а именно през 2012 г., когато Емитентът успява успешно да реализира закупени преди този период материални и нематериални активи, а именно:

НАЗВАНИЕ	КОЛИЧЕСТВО
Крик за ветроизмервателна кула	1
Пиранометър LI 200 SA	2
Атмосферен датчик H21-001	4
Датчик за скорост и перка на вятър с 3 м.к-л M003	4
Мачта 4066 - 4067 MRE-NOW	2
Софтуер за карта на вятъра	1

За разглеждания исторически период, Емитентът има реализирани и приходи от лихви, а именно:

Показатели в хил. лв.	2010	2011	2012
Финансови приходи	11	11	10

Тези приходи са реализирани по сключен с мажоритарния за този период акционер „Елана Холдинг“ АД договор за заем. Информация за сключения договор е посочена по-долу в т. 19.

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

Наименованието на дружеството се променя на 29.10.2012г. на “Елана Агрокредит” АД, с което акционерите и управителите на Емитента вземат решение за промяна и на бизнес посоката чрез опит за запълване на една пазарна ниша. Новата посока на Дружеството ще бъде осъществена в случай на успешно първично публично предлагане, което е цел на настоящия проспект. Набраните чрез това предлагане средства ще бъдат предоставяни на земеделски производители под формата на финансов лизинг или кредит, които от своя страна ще имат възможността да ги инвестират в земеделски имоти и нейната обработка.

Към датата на този документ, Дружеството е във финален етап на структуриране на новия бизнес, като междувременно е получило лиценз от БНБ за осъществяване на дейността си, разработило е всички необходими правила за дейността и общи условия по договорите, които ще сключва, събрана е и необходимата база данни относно потенциалните лизингополучатели и е утвърден образец на договор за финансов лизинг на земеделски земи. Разработват се и правила за работа с регионалните представители, както и договори с регионалните представители по места, доколкото покупките на земеделски земи се извършват по местонахождението на имотите. Очакванията на мениджмънта на Емитента са първите сделки /за инвестиране на набрания капитал до момента в размер на 700 хил. лева/ да стартират до средата на месец май 2013 г. Планира се дейността по кредитиране да започне по-късно, доколкото ще се кредитират лица, които са лизингополучатели по договор за финансов лизинг и които са изплатили част от лизингованите земи, които ще бъдат ползвани и като обезпечения по отпуснатите кредити.

### 6.1.3. БИЗНЕС ПЛАН НА ЕМИТЕНТА

#### СТРАТЕГИЧЕСКИ ЦЕЛИ НА ЕМИТЕНТА

Чрез настоящия проспект, „Елана Агрокредит“ АД цели да набере капитал за осъществяване на предмета на дейност съгласно действащия устав. В случай на успешно първично публично предлагане и увеличение на капитала на Емитента, същия ще цели да се позиционира като водещ играч на пазара на финансов лизинг на земеделски земи. Основната стратегическа цел на Емитента е набрания акционерен капитал да бъде отпускан при възможно най-добри условия и при най-нисък риск, с оглед на постигане на оптимална доходност за акционерите.

#### Ключови допускания

Въпреки че Емитентът има намерение да започне дейността си и в рамките на текущия акционерен капитал от 700 000 лв., ключово събитие за бъдещите позиции, които същия цели да заеме, е успешното увеличение на капитала чрез първично публично предлагане.

Ключово допускане след набирането на достатъчно акционерен капитал е наличието на търсенето на услугите, които Емитентът ще предлага. Направените от Емитента собствени проучвания указват, че такова търсене е налично към датата на този документ.

Друго ключово допускане е, че съществуващата мрежа от представители ще успее да гарантира обхващането на райните в България и да сключва достатъчно на брой сделки при оптимални условия и нисък риск, в унисон с размера на набрания капитал.

#### План по основни дейности за следващите две години

Основните дейности на Емитента ще се изразяват в сключването на договори за финансов лизинг на земеделски земи и последващо отпускане на кредит за тяхната обработка. Втората основна дейност не ще намери проявление в началото на дейността на Емитента. Тя ще бъде предложена само на изрядни лизингополучатели, като размерът на евентуалния кредит ще бъде съобразяван с размера на наличното обезпечение по отпуснатия лизинг. В случай, че даден лизингополучател е изплатил даден размер от главницата по отпуснатия лизинг, същия може да бъде избран за получател на кредит до този размер и в случай, че текущия пазар на земеделски земи не дава индикации за намаление на стойността на имота.

През следващите две години, Емитента има намерение да сключи договори за финансов лизинг на стойността на набрания капитал. В тази връзка очакванията са, че при капитал, равен на максимално размер на текущото първично публично предлагане, Емитента ще е отпуснал финансов лизинг за над 30 000 декара.

#### Степен на зависимост от всички ключови лица

Настоящите членове на борда на Емитента, а именно г-н Камен Колчев, г-жа Ваня Василева и г-н Петър Божков, имат значителен опит в управлението на компании и организацията на дейността на стартиращи бизнеси. В допълнение същите имат значителни контакти и възможност за съдействие както във финансиращи институции така и в отделни юридически и физически лица, опериращи в областта на недвижимите имоти и по-специално в областта на земеделските земи. Въпреки това, напускането на някое от тези ключови лица не би допринесло за невъзможност за изпълнение на заплануваното от страна на Емитента.

Сделките за финансов лизинг на място ще бъдат генерирани и сключвани от регионалните представители. Същите ще имат значителен принос за избора на качествени и ниско-рискови имоти и лизингополучатели и тяхната дейност ще намира директно отношение към резултатите на Емитента. Тяхната значителна бройка, както и отношението между очаквания размер, който всеки един представител може да генерира, и общия портфейл, който Емитента ще генерира, не позволяват даден представител да има възможност значително да повлияе общото състояние на дейността на Емитента с действията си или с евентуалното си напускане.

#### ЗАВИСИМОСТ ОТ ОГРАНИЧЕН БРОЙ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Емитентът ще оперира в областта на услугите и по-специално в областта на договорите за финансов лизинг на земеделски земи. Същият няма да изпълнява производствена дейност и няма да бъде зависим от конкретни доставчици.

Емитентът няма да бъде изложен на зависимост към ограничен брой клиенти поради значителния брой на потенциалните земеделски производители. Всеки един от тях, желаещ да придобие даден имот, ще има възможността да се възползва от гъвкавата структура за осъществяване на сделки на Емитента, пазарните условия, предлагани от него и експедитивността при генериране на сделки.

#### ТЕКУЩИ И ОЧАКВАНИ КОНКУРЕНТИ НА ПАЗАРА

Към датата на този документ, Емитентът не е идентифицирал други компании, занимаващи се с финансиране на земеделски земи чрез финансов лизинг. В тази връзка, Емитентът не счита че съществува текущи конкуренти за дейността му. Може да се предположи, че с характера на предлаганите услуги, търговските банки, предлагайки кредитиране на този род имоти, могат да се наредят сред конкурентите на Емитента. Емитентът счита, че превъзхожда последните чрез своя опит на регионалните си представители, със своята стройна структура и експедитивност, както и с регионалното си присъствие в потенциално интересните земеделски райони в България.

Очаква се в случай на успешно първично публично предлагане и набиране на скорост в сключването на сделки за този род финансов лизинг, други компании също да вземат решение за развиване на тази дейност. Пред тези компании, доколкото са неясни техните възможности и характеристики в настоящия момент, Емитентът ще притежава натрупан пазарен дял и опит.

#### НЕОБХОДИМИ АКТИВИ ЗА ДЕЙНОСТТА, НЕПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА

Емитентът няма да осъществява производствена дейност и поради тази причина не се нуждае от конкретни производствени активи. Той ще оперира в наети пространства. Единственият актив, който има значително влияние върху бъдещите му резултати, са паричните средства, които Емитентът цели да набере чрез настоящото първично публично предлагане.

#### АНАЛИЗ НА ЧУСТВИТЕЛНОСТТА ВЪВ ВРЪЗКА С ПРИЕТИТЕ ДОПУСКАНИЯ

В следващата таблица е направен анализ на чувствителността на приходите от лихви на една акция в зависимост от размера на набрания капитал и бързината на инвестиране. За целта на изчисленията е взето лихвено ниво от 10% за ниво за отпускане на финансов лизинг. Разгледани са варианти на набиране на минималния размер на увеличението на капитала съгласно този проспект, средната му величина и максималния му размер. В допълнение е направено допускането за подписване на договори за финансов лизинг от 0.5 млн. лв. или 1 млн. лв. на месечна база. Разгледан е период от 12 месеца. Приходите за лихви са определени на база на 10 годишни договори с равни вноски при 10% годишен лихвен процент и тримесечни плащания на лихва и главница. Показателят за приход от лихви на една акция е изчислен като прогнозните при различните нива приходи от лихви биват разделени на броя на акциите от съответното увеличение.

ВАРИАНТ	ПАРАМЕТЪР	ЕДИНИЦА	РАЗМЕР	ПРИХОД ОТ ЛИХВИ ЗА ЕДНА АКЦИЯ
1	НАБРАН КАПИТАЛ	лв.	2 000 000	8.11%
	МЕСЕЧЕН РАЗМЕР НА СКЛЮЧЕНИТЕ ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	лв.	500 000	
	ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ ЗА ПЕРИОДА	лв.	162 242	
	БРОЙ АКЦИИ НА УВЕЛИЧЕНИЕТО (БР.)	БР.	2 000 000	
2	НАБРАН КАПИТАЛ	лв.	2 000 000	8.73%
	МЕСЕЧЕН РАЗМЕР НА СКЛЮЧЕНИТЕ ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	лв.	1 000 000	
	ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ ЗА ПЕРИОДА	лв.	174 689	
	БРОЙ АКЦИИ НА УВЕЛИЧЕНИЕТО (БР.)	БР.	2 000 000	
3	НАБРАН КАПИТАЛ	лв.	7 500 000	3.66%
	МЕСЕЧЕН РАЗМЕР НА СКЛЮЧЕНИТЕ ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	лв.	500 000	



	ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ ЗА ПЕРИОДА	лв.	274 691	
	БРОЙ АКЦИИ НА УВЕЛИЧЕНИЕТО (БР.)	БР.	7 500 000	
4	НАБРАН КАПИТАЛ	лв.	7 500 000	6.49%
	МЕСЕЧЕН РАЗМЕР НА СКЛЮЧЕНИТЕ ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	лв.	1 000 000	
	ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ ЗА ПЕРИОДА	лв.	486 881	
	БРОЙ АКЦИИ НА УВЕЛИЧЕНИЕТО (БР.)	БР.	7 500 000	
5	НАБРАН КАПИТАЛ	лв.	15 000 000	1.83%
	МЕСЕЧЕН РАЗМЕР НА СКЛЮЧЕНИТЕ ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	лв.	500 000	
	ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ ЗА ПЕРИОДА	лв.	274 691	
	БРОЙ АКЦИИ НА УВЕЛИЧЕНИЕТО (БР.)	БР.	15 000 000	
6	НАБРАН КАПИТАЛ	лв.	15 000 000	3.66%
	МЕСЕЧЕН РАЗМЕР НА СКЛЮЧЕНИТЕ ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	лв.	1 000 000	
	ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ ЗА ПЕРИОДА	лв.	549 381	
	БРОЙ АКЦИИ НА УВЕЛИЧЕНИЕТО (БР.)	БР.	15 000 000	

Анализът на чувствителността показва, че при минималното ниво на увеличението на капитала и максимално ниво на подписани договори, съотношението приход на лихви на акция е най-високо. Въпреки това, в случай на такова развитие, Емитентът не ще има възможност да продължи дейността си след изтичане на втория месец без допълнително финансиране. В тази връзка, той би съобразил темпа си на подписване на договори с наличните средства. Изводът от изчисленията в горната таблица е че колкото по-бързо набраните средства бъдат вложени чрез подписване на договори за финансов лизинг, толкова по-голяма би била възвращаемостта на вложителите.

Следва да се отбележи, че горните изчисления са направени на база допускане за първия 12 месечен период, който винаги е най-недоходоносния при стартирането на този род бизнеси. Доходността при всеки следващ период ще се възползва от приходите от лихви от всички договори, което в първоначалния период не може да бъде постигнато поради постепенното сключване на договори. Изчисленията също така не отчитат други потенциални приходи (напр. такси за подписване и такси управление), както и реинвестирането на получените погасителни вноски по главници, и не следва да се считат за показателни за очакваните резултати за Емитента. В допълнение, Емитента счита, че потенциала на пазара на финансов лизинг на земеделски земи позволява подписването на договори за над 2 млн. лв. месечно, което ще му позволи инвестицията на максимално набрания капитал за сравнително кратък период от време. Това от своя страна ще резултира в по-висока възвращаемост за инвеститорите в акции на Емитента.

## 6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

### ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ПАЗАРИ ЗА РАЗГЛЕЖДАНЯ ИСТОРИЧЕСКИ ПЕРИОД

За разглеждания период Дружеството развива своята дейност в конкурентна среда, като тази дейност е дялово финансиране по проекти, чиято цел е производството на енергия от възобновяеми енергийни източници във връзка с изпълнението на индикативните цели, които България поема с присъединяването си към Европейския съюз и във връзка с приоритетите в политиката на енергийния сектор. През 2011 г. бе приет новия ЗЕВИ /Закон за енергията от възобновяеми източници/, което накара Дружеството да се въздържа от активна дейност поради неясната регулаторна рамка и перспективите пред отрасъла в страната. С приетия закон на практика бе спряно развитието на нови проекти до 01.07.2012 г., което доведе до намаляване на икономическата активност в отрасъла, като по-големия фокус бе насочен към приключване на проектите в бранша до 30.06.2012 г., с оглед на получаване на договори за изкупуване на енергия по текущите преференциални цени.

Дейността на „Елана Прайвит Екуити“ АД е била свързана също така с консултирането на инвеститори и потенциални клиенти, както и с разработването на различни проекти, които имат тясна връзка с постигането на индикативните цели, поставени от Брюксел след присъединяването на България към Европейския съюз. Следните проекти заслужават отбелязване:



- Проекта за създаването на jointventure с участието на „Елана Прайвит Екуити“ АД и международен производител на соларни панели, чиято основна дейност ще е концентрирана в изграждането на соларни паркове за клиенти.
- Разработване на стратегия за създаване на инвестиционен „соларен“ фонд, който да изпълнява и управлява соларни паркове. Инвестиционният фонд би представлявал инвестиционно дружество от затворен тип, което да инвестира във фотоволтаични инсталации и да раздава ежегоден дивидент за живота на инсталацията.
- Измервания и проучвания, които да определят ветровия и слънчев потенциал на територията на страната, което би довело до създаването на актуална информация, която да бъде използвана при изграждането на евентуални проекти и инсталации в областта на ВЕИ.

По всеки един от проектите си „Елана Прайвит Екуити“ АД е изготвяла оценки и осъществява консултантска дейност с цел постигане на максимално бързи резултати и ефективност не само за Дружеството, но и за клиентите, с които работи.

Въпреки усилията на Дружеството, както бе споменато по-горе Емитентът няма реализирани приходи от основна дейност, с изключение на реализираната продажба на материални и нематериални активи през изтеклата 2012 г.

Информация за приходите по категории е посочена в следващата таблица:

Показатели в хил. лв.	2010	2011	2012
Приходи от основна дейност	0	0	0
Печалба/загуба от продажба на нетекущи активи			5
Финансови приходи	11	11	10

#### ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ПАЗАРИ ЗА НОВАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

По статистика на Министерството на Земеделието и Храните (МЗХ), земеделските земи в България към края на 2012 г. са разпределени, както следва

- Площи със селско стопанско предназначение – общо 55 000 000 дка или ½ от общата територия на страната;
- Използвана земеделска площ – общо 50 902 790 дка /включва обработваема земя, трайни насаждения, лозя, градини, ливади, пасища, угари и др./;
- Обработваеми площи – близо 35 000 000 дка или общо 68.7 % от използваните земеделски площи. Кредитирането на покупките на обработваеми земеделски площи са и основния таргет на Дружеството.

Тенденцията съгласно аграрните доклади изготвяни ежегодно от МЗХ отчита, че в резултат на развитието на земеделието през последните години се забелязва непрекъснат ръст на процента на обработваемите площи. През 2010 се отчита ръст от 1.3% спрямо обработваемите площи към края на 2009 г., през 2011 г. е отчетен ръст от 2% спрямо 2010 година, а през 2012 г. ръстът е 8% спрямо 2011 г.

#### РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 10 ГОДИНИ

Реституцията на земеделската земя в България значително разпокъса структурата на собственост във всички региони на страната. По данни на МЗХ, вследствие на недотам добре планираната поземлена реформа, в момента земеделската земя е собственост на близо 10 млн. различни собственици, огромната част от които не са в състояние да обработват земите си и на практика са се дезинтересирали от своята собственост. Това доведе до значително намаляване на цените на земеделските земи в България, поради факта, че средната големина на един парцел е от порядъка на 5-7 дка, които обикновено са собственост на няколко наследника, а това значително затруднява ползването на земите по най-ефективния възможен начин. По тази причина в периода до 2004 г. в България се забелязва изключително слаб пазар на земя, който до голяма степен се поддържа само и единствено от извършваните замени от частни собственици с имоти на ДПФ /Държавен Поземлен Фонд/.

Ситуацията се променя съществено през 2005 г. с появата на първите Дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в земеделски земи. Благоотворно влияние оказва и предстоящото за това време членство на България в Европейския съюз и стартиралите предприемачески програми /най-вече САПАРД/, в резултат на

които започва мащабна модернизация на българското земеделие, което неминуемо се отразява и на засиления интерес към земеделската земя като актив. Съществен тласък на пазара дава и изплащането на първите евро субсидии за единица обработваема площ. Като резултат от всичко това пазарът на земеделски земи бележи значителен бум в периода от 2005 г. до септември 2008 г.

В периода септември-октомври 2008 г. се забелязват първите проявления на световната финансова криза у нас и това, наред с изключително неблагоприятната пазарна обстановка, свързана с ниските изкупни цени на реколтата за стопанската 2007-2008 г., води до отдръпване на част от пазарните участници, респ. спад, както на цените на изкупуване, така и на броя сделки на пазара.

Цените на земеделска земя варират в широки граници според региона, категорията на земята и размера на парцела. През последните няколко години пазарът на земеделска земя се характеризира с динамично развитие и увеличаваща се ликвидност. Таблицата по-долу отразява развитието на пазара до края на 2012 г.

ПОКУПКИ НА ЗЕМЯ 2001-2012												
Година	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	*2012
СДЕЛКИ СЪС ЗЕМЯ В ДКА	500 000	350 000	340 000	460 000	590 000	900 000	1 150 000	1 240 000	1 000 000	1 200 000	1 080 000	1 460 000
СРЕДНА ЦЕНА ЗЕМЯ ЛВ/ДКА	140	140	145	150	170	200	240	350	300	370	352	440
ОБЩО СДЕЛКИ СЪС ЗЕМЯ МЛН.ЛВ	70	49.56	50.025	69.45	100.98	180	276	434	300	444	380	642.4
**КУПУВАЧИ ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ %*	5%	5%	5%	10%	5%	60%	60%	50%	10%	10%	10%	*10%
КУПУВАЧИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ПРОИЗВОДИТЕЛИ %	95%	95%	95%	90%	95%	40%	40%	50%	90%	90%	90%	*90%
КУПУВАЧИ ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ/ДКА	25 000	17 700	17 250	46 300	29 700	540 000	690 000	620 000	100 000	120 000	108 000	146 000
КУПУВАЧИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ПРОИЗВОДИТЕЛИ /ДКА	475 000	336 300	327 750	416 700	564 300	360 000	460 000	620 000	900 000	1 080 000	972 000	1 314 000

Източник – МЗХ

\* Съотношението на сделките през 2012 г. между институционални инвеститори и купувачи е сметнато като не е взета предвид сделката между 2 институционални инвеститора при продажба на земята на ЕЛАРГ АДСИЦ, доколкото това е единична сделка и тя не отразява реалното движение на пазара.

\*\*Институционални инвеститори – публични и частни фондове, чиято основна цел е не обработката на земята, а спекулативен интерес за последваща продажба и реализиране на печалба от ценовите разлики.

Анализът показва, че след 2006 и 2007 г., когато превес в количеството закупена земя имат т.нар. институционални инвеститори, постепенно през 2008 г. и особено през 2009 и 2010 г. се забелязва отчетливо, че спекулантите се отдръпват от пазара /едва около 10% дял от закупените земи/ и пазарът започва да се доминира от земеделците /90% дял от покупките през 2009 - 2012 г./.

Очаквания за динамиката и развитието на пазара до 2022 г.

Очакванията на Емитента са, че тенденцията за намаляване на т.нар. спекулативни сделки да продължи, за което говорят и наблюденията на пазара през 2011 г. и 2012 г., където институционалните инвеститори продължават да бъдат нетни продавачи, а през февруари 2012 г. първият и един от най-големи фондове за земеделска земя /ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ/ взе решение за ликвидация и продажба на над 250 000 дка земи. В таблицата по-долу са отразени очакванията на Емитента, базирани на запазване на съотношението 1:10 на сделките от спекуланти спрямо тези извършвани от земеделци. Очаква се, че до 2017 г. пазарът ще остане стабилен като обем, след което ще започне поетапно да се свива, доколкото в резултат на активните покупки ще намалее и обема на предлаганата земя.

ПОКУПКИ НА ЗЕМЯ 2013-2022										
Година	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
СДЕЛКИ СЪС ЗЕМЯ В ДКА	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	880 000	880 000	880 000	660 000	550 000
КУПУВАЧИ ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ В ДКА	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	80 000	80 000	80 000	60 000	50 000
КУПУВАЧИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ПРОИЗВОДИТЕЛИ В ДКА	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	800 000	800 000	800 000	600 000	500 000

Очакванията на Емитента са, че в края на периода /2022 г./ земеделските производители ще притежават около 46% от цялата обработваема площ в страната, с което ще се доближи и средно европейската норма /в Европа фермерите притежават средно 54% от обработваемите земи/.

### **6.3. Влияние на изключителни фактори**

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

### **6.4. Обобщена информация, отнасяща се до степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси**

Осъществяването на стопанската дейност на Дружеството зависи единствено от регистрацията/вписване на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция в регистъра по чл. 3, ал. 2 от Закона за кредитните институции. Емитентът е получил удостоверение № BGR00299 за извършеното от централната банка вписване на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция. Дружеството няма зависимост от издаването на други лицензи, патенти, индустриални, търговски и финансови договори, както и от нови производствени процеси.

### **6.5. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.**

За историческия разглеждан период, Емитентът, който е осъществявал дейност в областта на дялово финансиране по проекти, чиято цел е производството на енергия от възобновяеми енергийни източници, и съпътстващи оценки и консултантска дейност, не е успял да извоюва лидерски позиции. Въпреки опита на управленското тяло и заетия персонал, Дружеството не е успяло да разгърне потенциала си поради развилата се икономическа и финансова криза в съчетание с определени законодателни проекти.

Дейността на Емитента поема нова посока на развитие с нови членове на управителното тяло и нова структура на активностите. Поради тази причина и поради липсата на реализирани приходи за предходния разглеждан период, информацията за конкурентността на „Елана Агрокредит“ АД за последните 3 финансови години не е релевантна.

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНКУРЕНТОСТТА НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД СЛЕД УСПЕШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

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

**ПОТЕНЦИАЛНИ КОНКУРЕНТИ В БЪДЕЩЕ**

- Големите спекуланти на пазара на земя /т.нар. фондове/ - те притежават основния актив земята и през последните години са нетни продавачи на пазара. Това, което е характерно за тях е, че те търсят „бързи сделки“ /в рамките на няколко месеца от подписването на предварителен договор до финализиране на сделката/ под натиск на акционери или поради необходимост да погасяват кредити към банки или падеж на облигации. Доста от тези фондове са ограничени и от краен срок на съществуване и по тази причина все още не е практика да извършват продажби на техни земи по лизингови схеми.
- Лизингови дружества - успех на Емитента неминуемо ще доведе до засилен интерес към развиване на подобен бизнес не само от страна на съществуващи, а и от новорегистрирани лизингови дружества. При всички случаи е необходимо да се установят трайни отношения с най-надеждните земеделски производители, преди да са навлезли и други участници на този пазар. Опитът на мениджърите натрупан в процеса на закупуване на земи показва, че в резултат на добрата организация, бързината и коректността при сделките, е възможно да се поддържа добър пазарен дял дори и ако другите пазарни участници предлагат по-добри условия.

**КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА:**

- Познаване в детайли на пазара на земеделската земя - мениджърският екип на практика слага основите и налага правилата и моделите на работа на активния българския пазар на земеделски земи в периода 2005-2009 г.
- Изградена дистрибуционна мрежа - обучени, с дългогодишен опит и отлична репутация регионални представители за 20 области, където основно се развива земеделие в страната. Възможности и за доразвиване на мрежата с още над 30 регионални представителя в случай на разрастване на дейността. Мениджърите на „Елана Агрокредит“ АД до голяма степен съвпадат с мениджърите на „Елана Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, 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 род сделки. Мрежата от представители и към датата на този документ съществува и ще бъде използвана за развитие на дейността на „Елана Агрокредит“ АД.
- Осигурен пряк достъп до целевата група от земеделски производители на база на:
  - ✓ Изградени дългогодишни лични контакти на мениджърите;
  - ✓ Контакти на местно ниво на регионалните представители, които в момента основно закупуват земи за земеделските производители по места;
  - ✓ Активни контакти с местните ОС „Земеделие“ и ОД „Земеделие“, където е основната база данни за земеделските производители, земята, която обработва всеки от тях и постиганите резултати през годините, които ще са отправна точка относно надеждността на съответния лизингопулчател.
- Налични детайлни информационни ресурси - Дружеството разполага с бази данни за пазарни цени и качества на земеделска земя по землища, бази данни с арендатори по землища, ГИС и др.
- Утвърден през годините бизнес модел - в периода на закупуването и управлението на близо 300 000 дка са разработени основните взаимовръзки, които ще се прилагат и при финансовия бизнес. Всичко това

гарантира бърза реакция, която е важно конкурентно предимство, тъй като пазарът на земя е изключително динамичен.

- Минимални административни разходи – Поради бизнес модела, Емитентът ще 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 земеделски 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.

## **7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **7.1. АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА — КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА**

За разглеждания исторически период, „Елана Агрокредит“ АД е част от икономическата група на „Елана Холдинг“ АД. „Елана Холдинг“ АД формира и е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г.).

В икономическата група на „Елана Холдинг“ АД са включени следните дъщерни дружества:

„Елана Агрокредит“ АД, гр. София, ЕИК 175308436, в което „Елана Холдинг“ АД притежава 99,60% от капитала, или 249 000 броя акции;

„Елана Енерджи Мениджмънт“ АД гр. София, ЕИК 200802454, в което „Елана Холдинг“ АД притежава 90% от капитала;

„Елана Прайвит Екуити Мениджмънт“ АД (в ликвидация), гр. София, ЕИК 175131662, в което „Елана Холдинг“ АД притежава 100% от капитала.

„Агромениджмънт“ ООД, гр. София, ЕИК 202456719, в което „Елана Холдинг“ АД притежава 90% от капитала;

„Агроленд 2009“ ООД, гр. София, ЕИК 103612217, в което „Елана Холдинг“ АД притежава 98% от капитала.

На 14.03.2013 г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 250 000 лв. на 700 000 лв. чрез издаване на нови акции. Увеличението е записано от различни от „Елана Холдинг“ АД лица, което води до намаляване на участието ѝ в капитала на Емитента. Към датата на този документ „Елана Холдинг“ АД притежава 35.57% от капитала на „Елана Агрокредит“ АД, което означава, че Дружество не е част от икономическата група на първото дружество след извършеното увеличение на капитала.

### **7.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА**

„Елана Агрокредит“ АД няма дъщерни предприятия.

## **8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ**

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

Дружеството не притежава значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях. Дружеството ще извършва своята дейност в наети пространства.

Бъдещата дейност на дружеството е свързано с лизинговане на изключително и само земеделски земи. При подписване на такъв договор, Дружеството ще става собственик на земята, предмет на конкретния договор. Собствеността ще бъде прехвърляна на съответния лизингополучател едва след пълно изплащане на дължимото от негова страна по подписания договор. В тази връзка, Емитентът планира да придобие материални дълготрайни активи, които да отдаде под формата на финансов лизинг.

Невъзможно е да се даде прогноза за количествата земя, на които Дружеството ще стане собственик, до толкова до колкото това ще зависи от набраните средства, получените заемни средства и от нивата на цената на земята в бъдеще.

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

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

## 9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

За анализа на финансовото състояние на „Елана Агрокредит“ АД са използвани одитираните отчети за финансовите 2010 г., 2011 г. и 2012 г.

От края на последния отчетен финансов период (31.12.2012 г.), и за която и да е публикувана финансова информация, не е налице значителна промяна в търговската позиция на Емитента. Единствената промяна във финансовата позиция на Емитента е паричния поток от 450 000 лв. във връзка с осъщественото увеличение на капитала на 14.03.2013 г.

#### Приходи и разходи

Както бе споменато по-горе, за последните три финансови години, Дружеството не е реализирало приходи от основна дейност. Единствените приходи за разглеждания период са от продажба на нетекущи активи през 2012 г. и финансови приходи от предоставен заем към свързано лице.

Разходите за разглеждания период се съставят единствено от разходи за външни услуги, които от своя страна са образувани от разходи за независим финансов одит и други разходи. Другите разходи се формират от таксите на Централен Депозитар за регистрация и поддържане на емисията акции на Дружеството, както и таксата на БНБ през 2012 г. за регистрация на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция.

В следващата таблица са показани резултатите на „Елана Агрокредит“ АД за разглеждания период:

Показатели в хил. лв.	2010	2011	2012
Приходи от основна дейност	0	0	0
Приходи от продажба на нетекущи активи			100
Балансова стойност на продадените нетекущи активи			-95
Печалба/загуба от продажба на нетекущи активи			5
Разходи за външни услуги	-2	-2	-6
<b>Печалба/загуба от оперативна дейност</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>
Финансови приходи, вкл.	11	11	10
Приходи от лихви по предоставени заеми на мажоритарния акционер	11	11	10
<b>Печалба/загуба преди данъци</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Разходи за данъци		1	1
<b>Нетна печалба/загуба от дейността</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

#### Активи и пасиви

Динамиката в активите и пасивите на Дружеството се обуславя от активността в последните три години. Липсата на реализирани значителни резултати дава и слабо изменение на балансовите стойности.

Показател на неконсолидирана база	2010	2011		2012	
	обем /хил. лв./	обем /хил. лв./	изменение %	обем /хил. лв./	изменение %
<b>Нетекущи активи</b>					
Машини, съоръжения и оборудване	58	58	0.00%	0	-100.00%
Нематериални активи	38	38	0.00%	0	-100.00%



<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>-100.00%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Вземания от свързани лица	157	166	5.73%	160	-3.61%
Търговски вземания	0	0	н/а	100	н/а
Пари и парични еквиваленти	1	0	-100.00%	0	н/а
<b>Общо текущи активи</b>	<b>158</b>	<b>166</b>	<b>5.06%</b>	<b>260</b>	<b>56.63%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>254</b>	<b>262</b>	<b>3.15%</b>	<b>260</b>	<b>-0.76%</b>

Увеличението на търговските вземания се дължи на продадените нетекущи активи, но неполученото плащане за тяхната продажба. Сделката е осъществена с „Вятърни Електроцентрали“ АД, ЕИК: 175163852 на 01.02.2012 г. По въпросната сделка няма допълнителни условия и предоговаряния, падеж или обезпечение.

След продажбата на активите, споменати по-горе, през 2012 г., Дружеството не притежава други нетекущи активи. За сметка на тази продажба се увеличават търговските вземания, тъй като сделката не е платена в момента на отписването на актива.

За разглеждания исторически период Дружеството има вземания от свързани лица по отпуснати заеми на „Елана Холдинг“ АД. Договорите за заем са сключени съответно на 15.12.2008 г. на стойност 110 000 лв. и на 02.04.2009 г. на стойност от 28 000 лв. И двата заема са сключени за срок от 1 година при лихвен процент от 8% на годишна база. Договорите имат клауза за удължаване по взаимно съгласие след изтичане на едногодишния срок. Няма предоставени обезпечения по сключените договори със свързани лица. Тази клауза е била основание за удължаването им и до датата на настоящия документ. Информация за текущата обща стойност на заемите и общото ниво на вземанията от свързани лица е представена в долната таблица:

<b>Показател в хил. лв.</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
РАЗМЕР ГЛАВНИЦА	135	133	117
НЕПЛАТЕНА ЛИХВА	22	33	43
<b>ОБЩО ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>157</b>	<b>166</b>	<b>160</b>

Изменени на пасивите през разглеждания период:

<b>Показатели на Неконсолидирана база</b>	<b>2010</b>		<b>2011</b>		<b>2012</b>	
	<b>обем</b> <b>/хил. лв./</b>	<b>обем</b> <b>/хил. лв./</b>	<b>изменение</b> <b>%</b>	<b>обем</b> <b>/хил. лв./</b>	<b>изменение</b> <b>%</b>	
<b>Капитал</b>						
<b>Собствен капитал, в т.ч.</b>	<b>253</b>	<b>261</b>	<b>3.16%</b>	<b>259</b>	<b>-0.77%</b>	
Акционерен капитал	1 000	1 000	0.00%	250	-75.00%	
Невнесен капитал	-750	0	-100.00%	0	н/а	
Изкупени собствени акции	0	-750	н/а	0	-100.00%	
Финансов резултат	3	11	266.67%	9	-18.18%	
<b>Пасиви</b>						
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>н/а</b>	<b>0</b>	<b>н/а</b>	
<b>Краткосрочни задължения, в т.ч.:</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>0.00%</b>	
Търговски задължения	1	0	-100.00%	0	н/а	
Данъчни задължения	0	1	н/а	1	0.00%	
<b>Общо пасиви</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>0.00%</b>	
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>254</b>	<b>262</b>	<b>3.15%</b>	<b>260</b>	<b>-0.76%</b>	

При учредяване на Дружеството, внесенения капитал е в размер на 250 хил. лв., а регистрирания акционерен капитал е в размер на 1 млн. лв. През 2012 г. е направено намаляване на капитала до реалния размер на внесенения капитал.

## **9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

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

Дружеството счита, че поради разразилата се световна икономическа криза, съчетана с конкретни законодателни промени, неговата дейност е била негативно повлияна и шансовете за реализирането на положителни резултати са били значително намалени. Поради тези причини и поради неблагоприятните перспективи за бъдещо развитие на дейността по дялово финансиране по проекти, чиято цел е производството на енергия от възобновяеми енергийни източници, както и консултантски услуги свързани с подобни проекти, акционерното събрание на Емитента в края на 2012 г. решава да промени предмета на дейност на Емитента и да реструктурира дейността му. Освен горепосочени фактори, няма други значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента за разглеждания период.

Съществен фактор за осъществяване на бъдещата дейност е получаването на регистрация от БНБ за финансова институция, което ще позволи на Дружеството да осъществява дейност по отдаване на селскостопански земи под формата на финансов лизинг и отпускане на краткосрочни кредити за тяхната обработка. Същата регистрация е завършила с успех, за което свидетелства удостоверение № BGR00299 за извършеното от централната банка вписване.

Друг съществен фактор за бъдещата дейност на Емитента ще бъде успешното приключване на настоящото първично публично предлагане. Набирането на достатъчно средства от този процес ще позволи на Емитента да заеме значителен пазарен дял в тази нова услуга за българския пазар. Евентуалният неуспех на предлагането ще осуети плановете на Емитента.

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

Дружеството счита, че счетоводните му отчети за последните три години не оповестяват значителни промени.

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

За разглеждания период, дейността на Дружеството е била повлияна от негативните ефекти на световната икономическа и финансова криза и неспособността на икономиката в нашата държава да се справи с тези ефекти.

След приемането през 2011 г. на ЗЕВИ, съществуваше неясна регулаторна рамка и перспективите пред отрасъла в страната. С приетия закон на практика бива спряно развитието на нови проекти до средата на 2012 г., което доведе до намаляване на икономическата активност в отрасъла, като по-големия фокус бе насочен към приключване на започнатите проекти.

Бъдещата дейност на Дружеството ще се влияе от правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс на новото правителство, което ще бъде сформирано след парламентарните избори през тази година. Евентуалната неспособност на това правителство да представи решителни мерки в посока подобряване на икономическата активност в България, насърчаване на чуждестранните инвестиции и стимулиране на покупателната способност, могат да резултират в неблагоприятен климат за бъдещите инвестиции, планирани от „Елана Агрокредит“ АД.

## 10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ)

Емитентът няма привлечени средства през разглеждания период. Единственият източник на средства за осъществяване на неговата дейност е бил акционерния капитал в размер на 250 хил. лв. Към датата на настоящия документ, внесенят регистриран акционерен капитал на „Елана Агрокредит“ АД е в размер на 700 хил. лв. Тази промяна става с увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър на 14.03.2013 г.

### 10.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА.

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

Показател в хил. лв.	2010	2011	2012
<b>Оперативна дейност</b>			
Плащания към доставчици	-3	-3	-5
Плащания за данъци (нетно)			-21
<b>Паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>-26</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления от предоставени заеми свързани лица	2	2	6
Продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване			20
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>26</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	2	1	0
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

В унисон с останалите отчети, в отчета на парични потоци на Дружеството не се наблюдават значителни изменения, като единствено през 2012 г. се наблюдават потоци, свързани с осъществената сделка за продажба на нетекущи активи.

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

За разглеждания исторически период, Дружеството не е имало необходимост от привлечени средства. В случай на положителен резултат от настоящото публично предлагане и достатъчно търсене на услугите по лизинг на земеделски земи, „Елана Агрокредит“ АД възнамерява да привлече заемни средства за използване на ефекта на финансовия ливъридж и реализиране на допълнителен положителен финансов резултат за акционерите си.

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

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

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

Източниците на средства за реализация на очакванията в т. 5.2.3. и 8.1. по-горе биха били настоящото и бъдещо успешни публични предлагания на акции от капитала на „Елана Агрокредит“ АД. В случай на достатъчно търсене на предлаганата от Емитента услуга по лизинговане на земеделски земи и кредитиране на тяхната обработка, същият може да прибегне към привличане на заемни средства, с които допълнително увеличи портфейла от подписани договори.

## **11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

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

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

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

## **12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

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

Емитентът няма производствена дейност и не поддържа материални запаси. Консултантската дейност на Дружеството във връзка с осъществяване на проекти в областта на различни възобновяеми енергийни източници не е получила очакваното от мениджмънта на компанията развитие. Посочената информация в т.т. 6.2. и 9.2.3. по-горе включва причините за неуспешно развитие. Няма други значителни неотдавнашни тенденции, които Емитентът смята, че са могли да имат влияние върху дейността му за последните 3 финансови години.

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

Посоката на развитие, която Емитентът е избрал през текущата финансова година, включва успешно провеждане на първичното публично предлагане, обект на този документ, и стартиране на дейността по отдаване на земеделски земи под формата на финансов лизинг и евентуалното бъдещо кредитиране на тяхната обработка. Евентуалният неуспех на този процес би повлиял негативно върху перспективите на Емитента.

Дружеството не счита, че има други фактори, които да имат значителен ефект върху планираната дейност. Рисковете, описани в т. 4 по-горе, обрисуват пълната бизнес обстановка и бъдещите трудности, с които Емитентът следва да се съобразява при осъществяване на плановете си.

### 13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

СЪГЛАСНО РАЗПОРЕДБИТЕ НА РЕГЛАМЕНТ 809/2004 „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД РЕШАВА ДА НЕ ПРИЛАГА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГНОЗИТЕ НА ЕМИТЕНТА И ПРИБЛИЗИТЕЛНО ИЗЧИСЛЕНИЕТЕ В ТАЗИ ВРЪЗКА ПЕЧАЛБИ.

### 14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

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

„Елана Агрокредит“ АД има едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите.

Управителният орган на Дружеството е Съветът на Директорите в състав:

- Камен Колчев – Изпълнителен Директор;
- Ваня Василева – Председател на Съвета на директорите;
- Петър Божков – Член на СД;

ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ДРУЖЕСТВА И СЪДРУЖИЯ, В КОИТО ТОВА ЛИЦЕ Е БИЛО ЧЛЕН НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ ИЛИ СЪДРУЖНИК ПО КОЕТО И ДА Е ВРЕМЕ ПРЕЗ ПРЕДИШНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОДХОДЯЩИТЕ УПРАВЛЕНСКИ ОПИТ И ЗНАНИЯ

**Камен Маринов Колчев** – Изпълнителен директор, бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Колчев е бил съдружник през последните пет години:

- a. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- b. Участва като съдружник в следните дружества:
  - „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 12183774. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 94,31% от капитала на дружеството.
  - „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 96,28% от капитала на дружеството.
  - „ЕЛАНА Финанси“ ЕАД, ЕИК 130480008. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 100% от капитала на дружеството.
  - „ЕЛАНА Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 10% от капитала на дружеството.
  - „Лозя Сакар“ ООД, ЕИК 126729247. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 30% от капитала на дружеството.
  - „Вягърни Електроцентрали“ АД, ЕИК 175163852. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 25% от капитала на дружеството.
  - „Български Вендинг Нетуърк“ АД, ЕИК 131177754. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 30% от капитала на дружеството.
  - „Българско сирене“ АД, ЕИК 201503857. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 48% от капитала на дружеството.
  - „Българско сирене“ ООД (заличен търговец поради преобразуване чрез промяна в правната форма). Г-н Камен Колчев е бил съдружник в дружеството до 24.03.2011 г.
  - „Пропърти Мениджмънт 2005“ ЕАД, ЕИК 131566474. Г-н Камен Колчев е бил акционер с 15% от капитала на дружеството за периода от 15.01.2011 г. до 03.08.2011 г.

- „ЕМ ПИ ПИ ВИ“ ЕООД, ЕИК 200746742. Г-н Камен Колчев е бил едноличен собственик на капитала на дружеството за периода от 18.10.2011 г. до 11.11.2011 г.
- „Ел Джи Солар“ ЕООД, ЕИК 200734850. Г-н Камен Колчев е бил едноличен собственик на капитала на дружеството за периода от 18.10.2011 г. до 11.11.2011 г.
- „ОУ ПИ ЕМ“ ООД, ЕИК 130144477. Г-н Камен Колчев е бил съдружник с 50% от капитала на дружеството до 16.11.2009 г.
- „ЕЛАНА Шумен“ ООД, ЕИК 127014616. Г-н Камен Колчев е бил съдружник с 65% от капитала на дружеството до 28.12.2009 г.
- „Семеен хотел за ски и спа“ ООД, ЕИК 201050061. Г-н Камен Колчев е бил съдружник с 50% от капитала на дружеството до 10.03.2011 г.
- „Галакси.Софт“ ООД, ЕИК 130551170. Към настоящия момент г-н Камен Колчев притежава 33,33% от капитала на дружеството.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Колчев е бил член на административен, управителен или надзорен орган и/или висш ръководител през последните пет години:

- „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ ЕАД, ЕИК 175371928. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „ЕЛАНА Трејдинг“ АД, ЕИК 831470130. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД, ЕИК 130089593. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „ЕЛАНА Финанси“ ЕАД, ЕИК 130480008. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „ЕЛАНА Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454. От 2009 година и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „ЕЛАНА Прайвит Екуити Мениджмънт“ АД – в ликвидация, ЕИК 175131662. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „Вятърни Електроцентрали“ АД, ЕИК 175163852. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „Агенция за кредитни рейтинги и анализи“ АД, ЕИК 201214475. От 2010 година и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „Регионален фонд за градско развитие“ АД, ЕИК 201834519. От 2011 година и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД.
- „Лозя Оряхово“ ЕООД, ЕИК 126729254. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е управител на дружеството.
- „Семеен хотел за ски и спа“ ООД, ЕИК 201050061. От 2010 година и към настоящия момент г-н Камен Колчев е като управител на дружеството.
- ЕТ „Семеен хотел за ски и спа с. Баня – Петя Колчева“ (заличен търговец). Г-н Камен Колчев е бил прокурист на търговеца до 29.01.2010 г.
- „Ел Джи Солар“ ЕООД, ЕИК 200734850. От 2010 година и към настоящия момент г-н Камен Колчев е като управител на дружеството.
- „Глобал Рейтингс“ АД (заличен търговец поради преобразуване чрез сливане). Г-н Камен Колчев е бил член на съвета на директорите до 03.08.2010 г.
- „Българско сирене“ АД, ЕИК 201503857. Г-н Камен Колчев е бил член на съвета на директорите до 01.04.2011 г.
- „Ен Ей Солар“ ЕООД, ЕИК 200820915. Г-н Камен Колчев е бил управител до 10.11.2011 г.

- „Пропърти Мениджмънт 2005“ ЕАД – в ликвидация (старо наименование „Елана Пропърти Мендиджмънт“ АД), ЕИК 131566474. Г-н Камен Колчев е бил член на съвета на директорите до 07.08.2008 г.
- „ОУ ПИ ЕМ“ ООД, ЕИК 130144477. Г-н Камен Колчев е бил прокурист на търговеца до 28.05.2008 г.

Информация за всякаква несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които е бил свързан през последните пет години г-н Колчев, действащ в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител:

- „ЕЛАНА Прайвит Екуити Мениджмънт“ АД – в ликвидация, ЕИК 175131662. През последните пет години и към настоящия момент г-н Камен Колчев е член на СД;
- „Пропърти Мениджмънт 2005“ ЕАД – в ликвидация (старо наименование „Елана Пропърти Мендиджмънт“ АД), ЕИК 131566474. Г-н Камен Колчев е бил член на съвета на директорите до 07.08.2008 г.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-н Колчев декларира липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че през последните пет години не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

Г-н Колчев е завършил математика в СУ „Св. Кл. Охридски“ през 1986 г. Специализира през 1995 г. по Програма „Корпоративно управление“ за Централна и Източна Европа, базирана в Прага и през 1997 г. – „Международни капиталови пазари“ в Институт по финанси - Ню Йорк. Професионалната кариера на г-н Колчев във финансовия сектор започва през 1991 г. с учредяването на финансовата компания ЕЛАНА, която в продължение на повече от 20 години се превръща в група от водещи компании на своите пазари. През 2005 г. Елана е създател на първият публичен фонд за инвестиции в земеделска земя, като през същата година Елана Фонд за земеделска земя АДСИЦ получава наградата „Финансов продукт на 2005 г.“ на Международното изложение „Банки, Инвестиции, Пари“. През 2007 г. дружеството е отличено от Асоциацията на инвеститорите за АДСИЦ с най-добро корпоративно управление. Понастоящем г-н Колчев, освен гореизброените участия в управителни органи, е член на Управителния съвет на КРИБ – най-голямата и най-представителна работодателска организация в страната.

Г-н Колчев декларира, че няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

**Ваня Георгиева Василева** – Председател на Съвета на директорите, бизнес адрес: гр. София, ул. „Георг Вашингтон“ № 21

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-жа Василева е била съдружник през последните пет години:

- а. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- б. Участва като съдружник в следните дружества:
  - „Бизнес Анализ“ ЕООД, ЕИК 201203920. От 2010 г. и към настоящия момент г-жа Ваня Василева е едноличен собственик на капитала.
  - „Агенция за кредитни рейтинги и анализи“ АД, ЕИК 201214475. От 2010 г. и към настоящия момент г-жа Ваня Василева е акционер с 4% от капитала на дружеството.



- „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761. Г-жа Ваня Василева е била акционер с 5% от капитала на дружеството до 06.08.2012 г.
- „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774. Г-жа Ваня Василева е била акционер с 5% от капитала на дружеството до 30.11.2012 г.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-жа Василева е била член на административен, управителен или надзорен орган и/или висш ръководител през последните пет години:

- „Токуда Банк“ АД, ЕИК 175457761. От 2010 година и към настоящия момент г-жа Ваня Василева е член на УС.
- „Агенция за кредитни рейтинги и анализи“ АД, ЕИК 201214475. От 2010 година и към настоящия момент г-жа Ваня Василева е член на СД.
- „Бизнес Анализ“ ЕООД, ЕИК 201203920. От 2010 година и към настоящия момент г-жа Ваня Василева е управител на дружеството.
- „КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 15.09.2011 г.
- „ЕЛАНА Холдинг“ АД, ЕИК 121837774. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 02.11.2010 г.
- „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ ЕАД, ЕИК 175371928. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 11.03.2011 г.
- „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, ЕИК 831470130. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 12.11.2010 г.
- „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД, ЕИК 130089593. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 12.11.2010 г.
- „ЕЛАНА Еврофонд“ АД (заличен търговец в резултат на доброволна ликвидация). Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 11.06.2012 г.
- „Пропърти Мениджмънт 2005“ ЕАД – в ликвидация (старо наименование „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД), ЕИК 131566474. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 07.08.2008 г.
- „П.М.К.“ АД, ЕИК 102225751. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 09.02.2009 г.
- „Глобал Рейтингс“ АД (заличен търговец поради преобразуване чрез сливане). Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 03.08.2010 г.

Информация за всякаква несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които е била свързана през последните пет години г-жа Василева, действаща в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител:

- „ЕЛАНА Еврофонд“ АД (заличен търговец в резултат на доброволна ликвидация, извършена след разрешение от КФН). Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 11.06.2012г.;
- „Пропърти Мениджмънт 2005“ ЕАД – в ликвидация (старо наименование „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД), ЕИК 131566474. Г-жа Ваня Василева е била член на съвета на директорите до 07.08.2008 г.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-жа Василева декларира липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че през последните пет години не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител ;

- официално публично инкриминирана и/или санкционирана от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);  
лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

Г-жа Василева се дипломира със специалност „Право“ в СУ „Св. Кл. Охридски“, където специализира и „Международни разплащания“. В рамките на 18 години работи последователно като юрисконсулт и главен юрисконсулт в БНБ. Впоследствие заема длъжностите Изпълнителен директор на „Пощенска банка“ АД и „Общинска банка“ АД. В този период г-жа Василева е последователно Зам. Председател и Председател на УС на Асоциацията на търговските банки. През 2005 г. се присъединява към „Елана Холдинг“ АД и „Елана Финансов Холдинг“ АД, където заема длъжността Изпълнителен директор. От 2005 г. до 2009 г. е член на Съвета на директорите на „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД, което е обслужващо дружество на първия и най-голям в рамките на този период фонд за земеделска земя. Понастоящем г-жа Василева е Председател на Управителния съвет и Изпълнителен директор на „Токуда банк“ АД.

Г-жа Василева декларира, че няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

**Петър Стоянов Божков** - Член на Съвета на директорите, бизнес адрес: гр. София, ул. „Ивайло“ № 1, вх. 1, ет. 2, ап. 2.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Божков е бил съдружник през последните пет години:

- a. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- b. Не участва като съдружник в други дружества.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Божков е бил член на административен, управителен или надзорен орган и/или висш ръководител през последните пет години:

- „Финанс Директ“ АД, ЕИК 201343299. От 2010 година и към настоящия момент г-н Петър Божков е член на СД.
- „ДЮНИ“ АД“, ЕИК 812117300. През последните пет години и към настоящия момент г-н Петър Божков е член на СД.
- „Еларг фонд за земеделска земя“ АДСИЦ-в ликвидация. Г- н Петър Божков е бил член на съвета на директорите до 16.08.2008 г.
- „Роял Селект“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.
- „Роял Анимейшън“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.

Информация за всякаква несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които е бил свързан през последните пет години г-н Божков, действаща в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител:

- „Еларг фонд за земеделска земя“ АДСИЦ-в ликвидация. Г- н Петър Божков е бил член на съвета на директорите до 16.08.2008 г.
- „Роял Селект“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.
- „Роял Анимейшън“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, г-н Божков декларира липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че през последните пет години не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент. Г-н Божков има висше юридическо образование, степен Магистър от СУ „Св. Климент Охридски“ гр. София, където е завършил специалност: право. През 1980г. е стажувал в Софийски градски съд, като в последствие е адвокат на свободна практика. През 1993г. завършва магистратура в UCLA, специалност: бизнес право. В професионалния си опит г-н Божков е заемал следните позиции:

- През 1992-1993 г. - заместник председател на Съвета на директорите на рафинерията Нефтохим АД;
- През 1994-1996 г. - адвокат на софийския клон на „Експресбанк“ АД клон Възраждане сега „SG Expressbank“;
- През 1998 – 2000 г. - заместник председател на Съвета на директорите на „Булгартабак Холдинг“ АД;
- През 1998-2003 г. - адвокат на „Българската федерация по ски и на Бороспорт“ АД.
- Втори пореден мандат - Председател на контролния съвет на "Съюз на Частните Строители в България (СЧС)";
- Адвокат на „ПроСофт“ АД, „ПроСофт Холдинг“ ООД;

Най-важен за настоящия документ професионален опит е заеманата от 2005 до 2008 г. позиция на член на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (с ново наименование „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ).

Г-н Божков декларира, че няма фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

Съгласно изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК, най-малко една трета от членовете на съвета на директорите или на надзорния съвет на публичното дружество трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Емитента;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с Емитента лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Емитента;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Емитента.

Функцията на независим член в „Елана Агрокредит“ АД ще бъде изпълнявана от г-н Петър Божков, който отговаря на условията за независимост по-горе.

Дружеството няма други служители и ще осъществява бъдещата си дейност чрез услугите на "Агромениджмънт" ООД. Повече информация за отношенията на Емитента с това дружество е посочена в т. „22. Значителни договори“ по-долу.

#### **14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство**

Доколкото г-н Камен Колчев е едновременно член на съвета на директорите на Дружеството (изпълнителен директор), акционер в Дружеството и мажоритарен акционер и законен представител на „ЕЛАНА Холдинг“ АД като акционер с повече от 1/3 от гласовете в общото събрание на Дружеството, възможно е да се породят

хипотези на потенциален конфликт на интереси между задълженията му като член на Съвета на директорите на Дружеството и неговия личен интерес (като пряк акционер в Дружеството и като мажоритарен акционер в акционера „ЕЛАНА Холдинг“ АД). Съгласно решението на общото събрание на акционерите от 22.03.2013 г. увеличението на капитала на Дружеството се извършва при отпадане на предимствените права на акционерите да запишат акции, като акциите се предлагат за записване чрез публично предлагане. Акционерите Камен Колчев и „ЕЛАНА Холдинг“ АД не възнамеряват да запишат акции от това увеличение на капитала. Предвид условията на подписката, в случай че последната приключи успешно, общият размер на участието на г-н Камен Колчев и „ЕЛАНА Холдинг“ АД ще бъде под 10 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Извън разкритите по-горе хипотези на потенциален конфликт на интереси, не е налице:

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

## 15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

### **15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВА НЕПРЕДВИДЕНА ИЛИ ОТСРОЧЕНА КОМПЕНСАЦИЯ) И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ТАКИВА ЛИЦА ОТ ЕМИТЕНТА ЗА УСЛУГИ, ВЪВ ВСИЧКИТЕ ИМ ФУНКЦИИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

Имайки предвид периода за историческа информация, в настоящата точка е представена информация за наличието на промяна в състава на членовете на съвета на директорите на Емитента за този период, който включва и пререгистрацията на Емитента в Търговския регистър извършена на 10.09.2010 г. Промените за разглеждания период са както следва:

На 10.09.2010 г. СД на Емитента е в състав: Камен Маринов Колчев, Иван Василев Гергинов и Красимира Иванова Иванова. Същите са членове на СД от първоначалната регистрация на Емитента на 07.06.2007 г.

На 22.10.2010 г. е вписан СД в състав: Камен Маринов Колчев, Гургана Венчова Борисова (постоящем Костадинова) и Георги Стоянов Георгиев;

На 29.10.2012 е вписан нов СД, като е освободена Гургана Венчова Костадинова, а Ваня Георгиева Василева става член на СД;

На 14.03.2013 г. е освободен Георги Стоянов Георгиев и е вписан Петър Стоянов Божков.

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

Настоящите членове на съвета на директорите на Емитента са заемали своята длъжност, както следва:

- Камен Маринов Колчев от 07.06.2007 г. до датата на този документ 22.03.2013 г., или 5 години и 289 дни;
- Ваня Георгиева Василева от 29.10.2012 г. до датата на този документ 22.03.2013 г., или 144 дни;
- Петър Стоянов Божков от 14.03.2013 г. до датата на този документ 22.03.2013 г., или 8 дни.

Мандатът на настоящия съвет на директорите е до 29.10.2017 г.

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

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

## **16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

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

Мандатът на членовете на съвета на директорите на Дружеството е определен на 5 год. Съгласно актуалния устав. Датата, на която изтича срока за заемането на длъжността е 29.10.2017 г. и за тримата членове.

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

В договорите на членовете на съвета на директорите на Дружеството няма предоставени обезщетения при прекратяване на договорите им.

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

Дружеството няма одитен комитет към момента на изготвяне на този документ. След вписването на „Елана Агрокредит“ АД като публично дружество, доколкото последните са „предприятия извършващи дейност в обществен интерес“ Дружеството се задължава да избере одитен комитет съгласно изискванията на параграф 1, т. 11, б. „а“ от ЗНФО.

### **16.4. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

С оглед на факта, че „Елана Агрокредит“ АД не е вписано като емитент в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, Дружеството все още не е въвело програма, изготвена в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. В съответствие с разпоредбата на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК „Елана Агрокредит“ АД е длъжно, след вписването в горепосочения регистър, да съобрази съдържанието на финансовите си отчети с програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и следва да води счетоводната си политика съгласно Международните счетоводни стандарти.

## 17. ЗАЕТИ ЛИЦА

### 17.1. БРОЯ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА

За разглеждания исторически период, Емитента няма служители с постоянни трудови правоотношения. Съставителят на годишните финансови отчети е предоставял услугите си чрез граждански договор.

### 17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

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

- a. Петър Стоянов Божков, притежава пряко 80 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 11.43% от общия капитал на Дружеството;
- b. Камен Маринов Колчев, притежава пряко 1 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 0.14% от общия капитал на Дружеството. Доколкото г-н Колчев е мажоритарен акционер в „Елана Холдинг“ АД (94,31%), което притежава пряко 249 000 акции в Емитента (35,57% от капитала), то г-н Камен Колчев притежава непряко участие от 35.57% в капитала на Емитента.

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

### 17.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА.

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



## **18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

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

Към датата на настоящия документ следните лица, които не са членове на СД на Емитента, подлежат на оповестяване съобразно броя на притежаваните от тях акции:

- a. Таня Василева Белиато, притежаваща пряко 200 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 28.57% от общия капитал на Дружеството;
- b. Ангел Крумов Янакиев, притежаващ пряко 100 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 14.29% от общия капитал на Дружеството;
- c. Емануил Крумов Рачев, притежаващ пряко 60 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 8.57% от общия капитал на Дружеството;
- d. „Елана Холдинг“ АД, гр.София, ЕИК 121837774, притежаващо пряко 249 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 35.57% от общия капитал на Дружеството;

Камен Маринов Колчев, притежава пряко 1 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 0.14% от общия капитал на Дружеството. Доколкото г-н Колчев е мажоритарен акционер в „Елана Холдинг“ АД (94,31%), което притежава пряко 249 000 акции в Емитента (35,57% от капитала), то г-н Камен Колчев притежава непряко участие от 35.57% в капитала на Емитента.

### **18.2. Различни права на глас**

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

**18.3. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.**

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

**18.4 Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента**

На Емитента не са известни каквито и да било договорености, чието действие да може да доведе до промяна в контрола на „Елана Агрокредит“ АД в бъдеще.

## 19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За разглеждания исторически период, както и до датата на този документ, Дружеството има вземания от свързани лица по отпуснати заеми на „Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774. Договорите за заем са сключени съответно на 15.12.2008 г. на стойност 110 000 лв. и на 02.04.2009 г. на стойност от 28 000 лв. И двата заема са сключени за срок от 1 година при лихвен процент от 8% на годишна база. Договорите имат клауза за удължаване по взаимно съгласие след изтичане на едногодишния срок. Тази клауза е била основание за удължаването им и до датата на настоящия документ, като първият договор е удължен до 05.12.2013 г., а вторият е удължен съответно до 02.12.2013 г. Информация за текущата обща стойност на заемите и общото ниво на вземанията от свързани лица е представена в долната таблица:

ПОКАЗАТЕЛ В ХИЛ. ЛВ.	2010	2011	2012
РАЗМЕР ГЛАВНИЦА	135	133	117
НЕПЛАТЕНА ЛИХВА	22	33	43
<b>ОБЩО ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>157</b>	<b>166</b>	<b>160</b>

Източник: Отчети на „Елана Агрокредит“ АД

Няма други сделки със свързани лица за разглеждания исторически период до датата на настоящия документ.

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

### **20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

„Елана Агрокредит“ АД е изготвило годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2010г., 31.12.2011 и 31.12.2012 г. В качеството си на Емитент по настоящата емисия и в случай на успешно първично публично предлагане, Дружеството ще бъде вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти воден от КФН. В този случай, Дружеството ще представя в Комисията за финансов надзор годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100о-100н от ЗППЦК и ще спазва задължението за периодично разкриване на информация докато е вписано в този регистър. Дружеството прилага към настоящия регистрационен документ одитирани годишни финансови отчети за последните три години. Същите включват:

1. баланс;
2. отчет за приходите и разходите;
3. отчет за собствения капитал;
4. отчет за паричните потоци;
5. приложения към финансовите отчети.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронната страница на обслужващия предлагането посредник „Елана Трејдинг“ АД ([www.elana.net](http://www.elana.net)). Тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор от „Елана Агрокредит“ АД и в офисите на „Елана Трејдинг“ АД.

### **20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

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

### **20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

„Елана Агрокредит“ АД няма участия в други дружества и няма задължение за изготвяне на консолидирани отчети. Информацията в този документ е извлечена от индивидуалните годишни одитирани отчети за последните 3 години.

### **20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Историческата финансова информация в този документ е одитирана. Одиторските доклади за тази финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и не съдържат квалификации или откази. Няма друга информация от настоящия документ, която да е била одитирана от законовите или други одитори. Всички финансови данни в този документ са взети от годишните одитирани финансови отчети на „Елана Агрокредит“ АД.

### **20.5. ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Последната финансова информация в документа за регистрация датира от края на 2012г. Същата одитирана финансова информация е остаряла с по-малко от 3 месеца съгласно датата на този документ. Същият не съдържа междинна финансова неодитирана информация.

**20.6. Междинна и друга финансова информация**

Емитентът не е публикувал тримесечна или полугодишна финансова информация от датата на неговите последни одитирани финансови отчети.

**20.7. Политика по отношение на дивидентите**

Съгласно разпоредбите на Устава Емитентът разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата за съответната година. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Изменението на Устава на Емитента може да бъде направено само с решение на общото събрание на акционерите с мнозинство от 90 на сто плюс една от представените на събранията акции с право на глас.

**20.7.1. Изплатени дивиденди през разглеждания исторически период**

На редовното годишно общо събрание на акционерите на „Елана Агрокредит“ АД, проведено на 15.06.2012 г., бе взето решение за разпределяне на печалбата както следва:

- 2 617.45 лв. от печалбата за 2010 г.
- 8 188.17 лв. от печалбата за 2011г.

или общо 10 805.62 лв. да бъдат разпределени както следва:

- 10 000 лв. да бъдат разпределени като дивидент;
- 805.62 лв. остават като неразпределена печалба.

Раздадената сума от 10 000 лв. разделена на броя на издадените акции към датата на решението за дивидента, а именно 250 000 броя акции, дават съотношение от 0.04 лв. дивидент на една акция.

Няма други раздадени дивиденди през разглеждания период.

**20.8. Правни и арбитражни производства**

Към датата на този документ Емитентът няма висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му. Емитентът няма информация, че ще бъдат образувани спрямо него всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

**20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента**

Няма значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която е настъпила от края на последната публикувана одитирана финансова информация за 2012 г. освен осъщественото увеличение на капитала на 14.03.2013 г., с което Дружеството увеличава разполагаемите средства с 450 000 лв.

## 21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

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

Акционерният капитал на „Елана Агрокредит“ АД съгласно последния одитиран годишен отчет е 250 000 лв., разпределен в толкова на брой обикновени поименни акции с номинална стойност от 1,00 лева всяка. Към датата на този документ е вписано увеличение на капитала, като същият се променя на 700 000 лв., а акциите са отново с номинална стойност от 1,00 лева всяка.

При учредяването на „Елана Агрокредит“ АД, регистрираният акционерен капитал е 1 000 000 лева, разпределен в 1 000 000 обикновени поименни акции с номинална стойност от 1,00 лева всяка. При учредяване на Еминтента, внесения капитал е в размер на 250 хил. лв., а регистрирания акционерен капитал е в размер на 1 млн. лв. През 2012 г. е направено намаляване на капитала до реалния размер на внесения капитал чрез обезсилване на 750 000 броя акции. .

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

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал.

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

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

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

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

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

Емитентът няма информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал. Съгласно настоящия проспект за първично публично предлагане капиталът на Дружеството в следствие на успешно проведено публично предлагане следва да бъде увеличен с до 15 000 000 броя нови акции с номинална стойност от 1 лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 700 000 лв., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на до 15 700 000 лв., което означава, че предлаганите акции ще представляват 95.54% от капитала на Дружеството след увеличението му.

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

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

#### 21.1.7. ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

За разглеждания исторически период, Емитентът има записан капитал от 1 000 000 лв., но реално внесен капитал от 250 000 лв. В края на 2012 г. капиталът на Дружеството е намален на 250 000 лв., като същия е разпределен в 250 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинал от 1 лев всяка. В началото на 2013 г., а именно на 14.03.2013 г., капиталът на Емитента е увеличен на 700 000 лв., като увеличението се извършва чрез парични вноски на нови акционери.

## **21.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ**

Следва да се отбележи, че на последното общо събрание на акционерите, проведено на 22.03.2013г., с което е гласувано настоящото увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на акции, се приемат промени в устава под условие, че предлагането премине успешно и Дружеството бъде вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти при КФН. Информацията по-долу е съобразена с актуалния устав на Дружеството. Информация за промените и съпоставка между новия и стария устав може да бъде направена чрез преглед на двата документа, които са неразделна част от този проспект.

### **21.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

В чл. 4 от устава е формулиран предметът на дейност на Дружеството, който е: предоставяне на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и на собствен риск, финансов лизинг, както и всяка друга подобна дейност, незабранена със закон.

Следва да се отбележи, че дейността на Дружеството при евентуален успех на настоящото първично публично предлагане ще бъде формирана най-вече от финансирането на закупуването на земеделски земи чрез финансов лизинг. Евентуалната бъдеща дейност по отпускане на краткосрочни кредити ще бъде развита само за изрядни лизингополучатели (в рамките на 1-2 години редовно изплащане на дължимото от тях към Емитента), чиито лизингови договори са намалели дотолкова, че да дадат възможност да се отпусне краткосрочен кредит за обработка на земеделските земи в рамките на вече предоставеното обезпечение.

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

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

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

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

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

#### **1. решенията, които се вземат единодушно;**

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

#### **2. решенията по т. а, b, f и g и т. 3 и 4 по-долу, които се вземат с мнозинство 2/3 от членовете на Съвета на директорите.**

- a. Приема и предлага за одобряване от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет и баланса;
- b. Приема планове и програми за дейността на Дружеството;

- c. Предлага на общото събрание на акционерите увеличаване и намаляване на капитала;
- d. Приема организационно-управленска структура, одобрява вътрешни правила и актове на Дружеството;
- e. Взема решение за откриване или закриване на клонове и за участие или прекратяване на участие в дружества в страната или чужбина;
- f. Взема решение за образуване на парични фондове;
- g. Взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права, получаване на заеми в общ размер до 50 000 000 (петдесет милиона) лв., даване на гаранции и поемане на поръчителство, придобиване и предоставяне на лицензи, участие в търгове и конкурси;
- h. Взема решение за купюрния строеж на емисиите на Дружеството;
- i. Извършва всичко, което е необходимо за оперативното управление на Дружеството, както и изрично възложени му от Устава и Общото събрание на акционерите дейности.

1. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко един път на три месеца.
2. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.
3. В срок до 5 (пет) години от обявяването на настоящия устав в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличение на капитала на дружеството в размер до 100 000 000 (сто милиона) лв. чрез издаване на нови акции.
4. В срок до 5 (пет) години от обявяването на настоящия устав в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 (петдесет милиона) лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

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

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

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

##### **ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:**

1. Право на дивидент - Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишния финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството.
2. Право на ликвидационен дял - Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено само в случай че при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите.

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

**НЕИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:****УПРАВИТЕЛНИ ПРАВА**

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

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

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

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

**КОНТРОЛНИ ПРАВА**

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

**ЗАЩИТНИ ПРАВА**

1. Правото на обжалване на решенията на органите на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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



3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

**ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА**

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.
2. Право на предпочително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

**УСЛОВИЯ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ И КОНВЕРТИРАНЕ.**

В случай на успешно приключване на подписката и вписване на настоящата емисия акции в регистъра, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар, Дружеството ще придобие статут на публично дружество и спрямо него ще се прилагат изискванията, които предвижда ЗППЦК, спрямо дейността на публичните дружества. Публично дружество може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, като в този случай изискванията относно притежаване на най-малко 5 на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат.

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

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

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

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

Чл. 20 от устава описва начина за свикване на Общо събрание на акционерите (ОСА). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството. Ако в срок от 1 месец от искането на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено, компетентният съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването или техен представител, да свика събранието. Свикването се извършва с писмена покана, изпратена до всички акционери, притежаващи поименни акции. Времето от изпращането на поканите до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 7 дни.

В случай че увеличението на капитала чрез публично предлагане приключи успешно и Дружеството придобие статут на публично дружество съгласно изискванията на ЗППЦК, общото събрание е гласувало промени в чл. 20, като същият придобива следната редакция:

„Чл. 20. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

21.2.6. Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента

Няма такива разпоредби в действащия устав на Емитента.

21.2.7. Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

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

21.2.8. Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 25, т. 1 от Устава на Емитента решението за увеличение на капитала се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от 90% плюс една от представените на събранието акции с право на глас.

## 22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

През разглеждания исторически период, Емитентът няма сключени значителни договори при изпълнение на дейността си, както и извън основната си дейност.

Бъдещата дейност на „Елана Агрокредит“ АД ще бъде извършвана чрез подписан договор с "Агромениджмънт" ООД, гр. София, вписано в търговския регистър с ЕИК: 202456719. Договорът е подписан на основание решение на общо събрание на акционерите на "Елана Агрокредит" АД за одобрение на този договор от 22.03.2013 г. Основните моменти от този договор, включително предмет, права и задължения, и възнаграждение са както следва:

Предмет:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

За "Агромениджмънт" ООД:

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

За "Елана Агрокредит"АД:

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

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

За "Агромениджмънт" ООД:

- проверява предложените от регионалните представители земи за закупуване с цел последващо лизинговане;
- извършва правен анализ на закупуваната земя, вкл. чрез наемане на външни експерти при фактическа и правна сложност;
- организира цялостната дейност по покупката и лизинговането на недвижими имоти от името и за сметка на "Елана Агрокредит"АД, включително подготовка на всички документите, необходими за законосъобразно сключване на сделки за покупко-продажба и лизинг на недвижими имоти;
- извършва, от името и за сметка на "Елана Агрокредит"АД, плащания във връзка с извършените сделки по покупка на недвижими имоти, както и получава първоначална вноски /самоучастие/ и лизингови 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.
- следи за правилния подбор с оглед на надеждността и коректността на земеделците-лизингополучатели;
- прави предложения за отпускане на кредити на земеделци-лизингополучатели, гарантирани чрез имотите, които същите изплащат по договори за финансов лизинг.

За "Елана Агрокредит" АД:

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

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

За "Агромениджмънт" ООД:

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

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

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

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

За "Агромениджмънт" ООД:

- разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на предприятието на "Елана Агрокредит" АД
- въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ 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 годишно възнаграждение на база на реално инвестираните средства (независимо от произхода им – капитал, заем или др.), както следва:

- а) при инвестирани средства до 10 млн. лева – 2% от инвестираните средства;
- б) при инвестирани средства между 10 и 20 млн. лева – 200 000 лева + 1.5% от горницата на инвестираните средства над 10 млн.;
- в) при инвестирани средства над 20 млн. лева – 350 000 лева + 1% от горницата от инвестираните средства над 20 млн.

Дължимото годишно възнаграждение се изплаща на 4 вноски след изтичане на 1-во, 2-ро, 3-то и 4-то тримесечие, като всяка от вноските е в размер на  $\frac{1}{4}$  /една четвърт/ от размера на възнаграждението по-горе, като за база се използва размерът на инвестираните средства към последната дата на съответното тримесечие. Дължимото възнаграждение не включва ДДС.

"Елана Агрокредит" АД дължи на "Агромениджмънт" ООД и годишно възнаграждение от реално постъпилите през съответната година средства от изплатени лихви по договори за кредит отпуснати на земеделци-лизингополучатели при лихва по-висока от лихвата по съответният им договор за лизинг. В този случай на "Агромениджмънт" ООД се изплаща възнаграждение в размер на 20% от разликата между лихвата договорена по договор за кредит и лихвата по договора за лизинг със съответния лизингополучател и то само и единствено, ако е получено съответното плащане. До 15 януари на следващата календарна година се съставя двустранен протокол за размера на дължимото по тази точка възнаграждение за предходната година.

"Елана Агрокредит" АД дължи на "Агромениджмънт" ООД и възнаграждение за продадените имоти по договори за лизинг, по които лизингополучателите са изпаднали в неизпълнение и са прекратили плащането на лизингови вноски, ако е реализирана допълнителна печалба за "Елана Агрокредит" АД при продажбата на имота. За изчисление на евентуалната реализирана допълнителна печалба се подхожда по следния начин: от продажната цена на имота последователно и в посочения ред се:

1. покриват разходите по продажбата;
2. прихваща се в полза на "Елана Агрокредит" АД неустойка за неизпълнение по договора за лизинг в размер на всички дължими лихви до края на договора за лизинг, съгласно първоначално приетия погасителен план;
3. покрива се в полза на "Елана Агрокредит" АД неиздължената част от главницата по договора за лизинг;
4. ако са останали средства, същите се възстановяват на лизингополучателя до покриване на всички платени главници по договора за лизинг;
5. остатъкът, ако има такъв, формира допълнителната печалба за "Елана Агрокредит" АД. В този случай възнаграждението на "Агромениджмънт" ООД е равно на 50% от тази допълнителна печалба на "Елана Агрокредит" АД. Ако има такава, до 15 януари на следващата календарна година се съставя двустранен протокол за размера на дължимото възнаграждение за предходната година.

Нагледно изчислението на възнаграждение за продадените имоти по договори за лизинг е представено в следващата таблица:

За целите на изчислението е приет примерен лизинг, касаещ десетгодишен лизингов договор за 480 лв. (600 лв. стойност на имота в едно с 20% самоучастие на лизингополучателя), чийто лизингополучател е спрял заплащане на дължимото след 24-ия месец от подписване на договора. Цел на лизинга при подписването му са били 1

декар земеделска земя. Погасителния план в този случай би изглеждал по следния начин при подписване на договора за лизинг:

Погасителен план (в лева)				
Ползване на кредит в размер на			480 лв	
Годишен лихвен процент			10.00%	
Продължителност на кредита в години			10	
анюитетни вноски				
Година	Годишна вноска по лизинга	в т.ч. лихва	в т.ч. погашения по главницата	Остатъчна главница в края на периода
1	78.12 лв	48.00 лв	30.12 лв	449.88 лв
2	78.12 лв	44.99 лв	33.13 лв	416.75 лв
3	78.12 лв	41.68 лв	36.44 лв	380.31 лв
4	78.12 лв	38.03 лв	40.09 лв	340.22 лв
5	78.12 лв	34.02 лв	44.10 лв	296.13 лв
6	78.12 лв	29.61 лв	48.51 лв	247.62 лв
7	78.12 лв	24.76 лв	53.36 лв	194.27 лв
8	78.12 лв	19.43 лв	58.69 лв	135.58 лв
9	78.12 лв	13.56 лв	64.56 лв	71.02 лв
10	78.12 лв	7.10 лв	71.02 лв	0.00 лв
<b>ОБЩО</b>	<b>781.18 лв</b>	<b>301.18 лв</b>	<b>480.00 лв</b>	

В долната таблица са разгледани три варианта за продажна цена на имота при средни разходи по продажбата от 30 лв./дка.

№	ПОКАЗАТЕЛ	ВАРИАНТ 1	ВАРИАНТ 2	ВАРИАНТ 3
1	Стойност на неизплатената главница	417 лв.	417 лв.	417 лв.
2	Сума на оставащите лихви	208 лв.	208 лв.	208 лв.
3	Изплатена главница от лизингополучателя и самоучастие	183 лв.	183 лв.	183 лв.
4	Разходи по продажбата на имота	30 лв.	30 лв.	30 лв.
5	Сделка за имота на цена:	600 лв.	720 лв.	900 лв.
ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ ПРИ ИЗЧИСЛЕНИЕТО НА ЕВЕНТУАЛНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ:				
6	Общо получени средства от сделката	600 лв.	720 лв.	900 лв.
7	Оставаща сума след покриване на разходите по продажбата (5-4)	570 лв.	690 лв.	870 лв.
8	Оставаща сума след покриване на дължимите лихви до края на лизинговия договор (7-2)	362 лв.	482 лв.	662 лв.
9	Оставаща сума след покриване на неизплатената главница (8-1)	-	65 лв.	245 лв.
10	Оставаща сума след възстановяване на 3 (9-3)	-	-	62 лв.
11	Допълнителна печалба за Емитента (10)	-	-	62 лв.
12	Допълнително възнаграждение за „Агромениджмънт“ ООД (11*1/2)	-	-	31 лв.



Видно от горния пример, че единствено при вариант на продажба на имота с значителна печалба Емитента ще възстанови напълно направените от лингополучателя вноски и ще дължи на „Агромениджмънт“ ООД допълнително възнаграждение.

#### СРОКОВЕ ЗА ПЛАЩАНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО:

Дължимото годишно възнаграждение се заплаща от "Елана Агрокредит"АД в срок до 7 /седем/ дни след изтичане на съответния тримесечен период по посочена от "Агромениджмънт" ООД банкова сметка;

Дължимото възнаграждение за постигната разлика в лихвите и за продадените имоти се заплаща от "Елана Агрокредит"АД в срок до 7 /седем/ дни след изготвяне на годишния финансов отчет и представяне на одиторски доклад по посочена от "Агромениджмънт" ООД банкова сметка.

#### РАЗХОДИ

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

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

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

"Агромениджмънт" ООД няма право да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на "Елана Агрокредит"АД

Всички останали клаузи на подписания договор могат да бъдат инспектирани от всеки желаещ инвеститор тъй като заверено копие на договора между "Елана Агрокредит"АД и "Агромениджмънт" ООД е приложен към проспекта за първично публично предлагане.



## 23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

### 23.1 Запис или доклад от експерти

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

### 23.2. ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

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

- Източник: НСИ и Евростат: за информацията за икономическия растеж и БВП;
- Източник: НСИ: за информацията за безработицата;
- Източник: Министерството на икономиката и Агенция ЕСТАТ: за анализ на влияние на финансовата криза върху сектора на малките и средни предприятия;
- Източник: БНБ: за информацията за банковата система;
- Източник: Министерството на финансите: за информация за фискалната политика;
- Източник: Standard & Poors, Moody's и Fitch Ratings: за информация за кредитния рейтинг на България;
- Източник: НСИ: за информацията за инфлацията;
- Източник: Министерството на Земеделието и Храните: за статистика за земеделските земи в България;

Докладите/изявленията включени в Регистрационния документ са от различни експерти и организации (трети страни), които нямат значителен интерес в Емитента.

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

## 24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Дружеството декларира, че по време на периода на валидност на документа за регистрация е в състояние да предостави за инспектиране всички изискани документи. Те са налични на адреса за кореспонденция на „Елана Агрокредит“ АД и на адреса на упълномощен инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула 6, ет. 12 и на електронния адрес на посредника [www.elana.net](http://www.elana.net), лице за контакт: за Емитента: Георги Георгиев и за посредника: Мирослав Стоянов и в Комисията по финансов надзор [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

## 25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„Елана Агрокредит“ АД няма участия в други дружества.

## 26. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Заверени копия на одитираните отчети на Емитента за последните три финансови години;
2. Заверено копие на устава на „Елана Агрокредит” АД;
3. Заверено копие на устава на „Елана Агрокредит” АД, приет под условие на общото събрание на акционерите от 22.03.2013 г., коригиран с решение на ОСА от 30.04.2013 г.;
4. Заверено копие на протокол от общото събрание на акционерите от 22.03.2013 г.;
5. Заверено копие на протокол на СД за приемане на проспекта от 25.03.2013 г.;
6. Заверено копие на удостоверение за актуално състояние на „Елана Агрокредит” АД;
7. Заверено копие на договора и допълнително споразумение с „Агромениджмънт” ООД;
8. Декларации от членовете на съвета на директорите на “Елана Агрокредит” АД;
9. Декларации от членовете на съвета на директорите на ИП „Елана Трейдинг” АД;
10. Декларация от регистрирания одитор;
11. Декларация от съставителя на финансовите отчети;
12. Декларация от изготвилая проспекта служител на ИП „Елана Трейдинг” АД.

Изготвили Регистрационния документ:

  
\_\_\_\_\_  
**МИРОСЛАВ СТОЯНОВ**  
**ДИРЕКТОР „ИНВЕСТИЦИОННО БАНКИРАНЕ“**

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи дружеството, съответно инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД и „Елана Агрокредит“ АД, с подписите си, положени на 06.06.2013 г., декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

ЗА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД:

  
\_\_\_\_\_  
**КАМЕН КОЛЧЕВ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**  
\_\_\_\_\_  
**ВАНЯ ВАСИЛЕВА**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД**  
\_\_\_\_\_  
**ПЕТЪР БОЖКОВ**  
**ЧЛЕН НА СД**

ЗА ИП „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД:

  
\_\_\_\_\_  
**МОМЧИЛ ТИКОВ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**  
\_\_\_\_\_  
**РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД**