

# **„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД**

## **РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

### **ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**НА ЕМИСИЯ ОТ 5 000 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ЛИХВОНОСНИ,  
НЕКОНВЕРТИРУЕМИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ ОБЛИГАЦИИ  
ISIN: BG2100005227**

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Елана Агрокредит“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на дългови ценни книжа. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати и перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

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

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

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от КФН, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение № 974 – Е от 13.12.2022 г.

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

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

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

## **ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ОТГОВОРНОСТ**

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

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

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

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

## **ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

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

Всеки, който обмисля да придобие облигации, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ.

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

#### **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ**

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

Информацията, съдържаща се в този документ, отнасяща се до индустрията, в която оперират „Елана Агрокредит“ АД и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация, съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. „Елана Агрокредит“ АД потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи не са пропуснати никакви факти, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка. Известна информация в този Документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

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

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

#### **ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА И ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	6
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	7
2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ .....	7
2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ .....	10
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ .....	14
3.1. ФИРМА, ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ, МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ И ДРУГИ ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА .....	14
3.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА .....	14
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА .....	14
3.4. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА .....	17
3.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА .....	17
3.6. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....	17
4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	18
4.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА .....	18
4.2. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	19
4.3. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ .....	20
5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	21
5.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА .....	21
5.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИВ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА .....	21
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	21
6.1. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....	21
6.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА .....	22
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА .....	22
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	23
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД НА ЕМИТЕНТА .....	23
8.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	25
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	26
9.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И МЕРКИТЕ ЗА ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ЗЛОУПОТРЕБАТА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ .....	26
9.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ ПО-КЪСНА ДАТА ДА ПОРОДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА .....	27
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	28
10.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ .....	28
10.2. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	29
10.3. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ .....	29
11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	30
11.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ .....	30
11.2. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ .....	30
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....	30
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ .....	30
14. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ .....	31

**ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ**

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

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

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

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

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

**„Регистрационен документ“** – регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта);

**„Документ за предлаганите ценни книжа“** – документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на публичното предлагане (Част II на Проспекта);

**„Резюме“** - резюме (Част III на Проспекта);

**„КФН“** – Комисия за финансов надзор;

**„ЗКФН“** – Закон за комисията за финансов надзор;

**„БФБ“** – „Българска фондова борса“ АД;

**„БНБ“** – Българска народна банка;

**„ЦД“** – „Централен Депозитар“ АД;

**„МСФО“** - Международните стандарти за финансова отчетност;

**„СД“** – Съвет на директорите;

**„ОСА“** – Общо събрание на акционерите;

**„ОСО“** – Общо събрание на облигационерите;

**„ТЗ“** – Търговски закон;

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

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

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

**„ЗКИ“** – Закон за кредитните институции;

**„ЕС“** – Европейски съюз;

**„ЗОЗ“** – Закон за особените залози;

**„ЦРОЗ“** – Централен регистър на особените залози.

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА И ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

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

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

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

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

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

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

Настоящият Проспект съдържа информация от одитираните финансови отчети за 2020 г. и 2021 г., както и междинни неодитирани финансови отчети към 30.09.2021 г., 30.06.2022 г. и 30.09.2022 г. Съставител на годишните финансови отчети е Гергана Костадинова, а за междинните отчети съставител е Елена Тодорова. За Емитента не съществува задължение за изготвяне на консолидирани финансови отчети.

Одитор на финансовите отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. е специализираното одиторско предприятие „РСМ БГ“ ООД с ЕИК 121435206, представлявано от управителя Владислав Руменов Михайлов, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1124, ул. „Хан Омуртаг“ № 8, и с адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1142, ул. „Фритьоф Нансен“ № 9, ет. 7. „РСМ БГ“ ООД е вписано в регистъра на одиторските предприятия под № 173 и е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители („ИДЕС“).

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

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

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

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

Използваните в този документ думи „очаква“, „вярва“, „възнамерява“ и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

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

### **2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

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

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

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

#### **2.1.1. Забавен икономически растеж**

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

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

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

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

### **2.1.2. Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата и възможността инвеститорите да понесат загуби.

Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01.01.2007 г. и евентуалното присъединяване към Европейски валутен съюз („ЕВС“), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Към момента политическата обстановка в България е относително нестабилна, вследствие на което няма сигурност, че няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия, което да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

### **2.1.3. Кредитен риск**

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

Кредитният рейтинг на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

- Standard & Poor’s – Дългосрочен BBB със стабилна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (27.05.2022 г.);
- Moody’s – Дългосрочен Baa1 със стабилна перспектива, в чуждестранна и местна валута (09.10.2020 г.);
- Fitch Ratings – дългосрочен BBB с положителна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (17.06.2022 г.).

### **2.1.4. Валутен риск**

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

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

### **2.1.5. Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, 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.



### **2.1.6. 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 и природния газ, войната в Украйна и др.) 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. Съгласно данните на Eurostat инфлацията от началото на годината към септември 2022 г. в България е 12.2 % , което означава, че инфлационния риск в страната е сравнително висок.

### **2.1.7. Риск от неблагоприятни промени в данъчното и другите законодателства**

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

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

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

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

### **2.1.8. Риск от форсмажорни обстоятелства**

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

- **Войната в Украйна**

Избухналият в началото на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие най-малко през цялата 2022 г. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика. Конфликтът вече предизвика значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това са налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми, свързани със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени вече на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси. Влиянието на този рисков фактор е свързано и с регистрирането на значителни бежански потоци не само към непосредствено съседните страни на Украйна, но и към България и останалата част от Европа. Не трябва и да се подценява рискът във военните действия да се стигне и до използване на ядрено оръжие, което да доведе до хуманитарна и екологична катастрофа.

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

- **Пандемията от COVID-19**

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

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

#### **2.1.9. Риск от безработица**

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

#### **2.1.10. Риск, свързан с влиянието на финансовата криза**

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

На икономическо ниво това се отрази като понижаване на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната. Положително влияние би оказало и декларираното намерение от българския парламент за продължаване на курса за членство в еврозоната, считано от 1 януари 2024 г.

### **2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

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

#### **2.2.1. Отраслов риск**

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

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

### 2.2.2. Специфичен дружествен риск

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

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

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

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

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, поради неизпълнение на задълженията на лизингополучателя, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. 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 вноски от съответен лизингополучател. Опитът на Дружеството с продажбата на подобни имоти по неизпълнени договори през 2019 г., 2020 г., 2021 г. показва, че продажбите на подобни имоти са реализирани в рамките на до 30 дни след прекратяване на договора за финансов лизинг.

- **Зависимост от платежеспособността на клиентите на Дружеството**

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

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

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

- **Напускане на ключови служители**

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

- **Неетично и незаконно поведение**

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

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

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

### **2.2.3. Операционен риск**

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

- взимане на грешни решения за текущото управление на портфейла от вземания и ликвидността на Дружеството от мениджърския състав;
- възможни технически грешки при управлението на отделните продукти;
- невъзможността на мениджърския състав да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящи кадри за това;
- 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 Дружеството.

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

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

Оперативният риск е свързан със загуби или непредвидени разходи, свързани с измами, съдебни дела или проблеми в текущия контрол. „Елана Агрокредит“ АД, считайки човешкия ресурс за един от основните фактори за успеха на Дружеството, се стреми да поддържа и непрекъснато да подобрява квалификацията на своите служители, намалявайки оперативния риск и увеличавайки конкурентоспособността си.

### **2.2.4. Кредитен риск**

Това е потенциалната невъзможност на дадено дружество да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства. Кредитният риск по облигации е свързан с ненавременното, частично или пълно неизпълнение на задълженията на емитента за изплащане на лихвите и главницата по облигационния заем.

Към момента Дружеството няма просрочени задължения и обслужва редовно задълженията си по привлечения дълг. „Елана Агрокредит“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на Дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, Емитентът създава в достатъчна степен необходимите условия и гаранции за редовното обслужване на облигационния заем.

### **2.2.5. Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени нива върху цената на финансовия ресурс, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти и в частност на Емитента. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища управляващите Дружеството могат да предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение, като използват методи за хеджиране на лихвения риск. За ограничаване на този риск Емитентът следи активно и управлява лихвените нива по привлечените средства.

### **2.2.6. Валутен риск**

Съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. В тази връзка рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои в евентуално предсрочно премахване на Валутния борд в страната, което на този етап изглежда малко вероятно. Очакванията за борда са той да остане до планираното приемане (началото на 2024 г.) в страната на еврото като официална платежна единица.

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

### **2.2.7. Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на дейността на Дружеството**

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

Доколкото страната е в система на Валутен борд и не води самостоятелна парична политика, равнището на лихвените нива зависи най-вече от водената от Европейската централна банка („ЕЦБ“) парична и лихвена политика. Евентуалното повишение на лихвените нива може да намали значително рентабилността на Дружеството и дори 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 на досегашните задължения при същите или по-благоприятни условия. Въпреки рекордно ниските лихвени равнища на глобалния и вътрешния пазар през последните години и към момента, Емитентът счита, че тази тенденция няма да се запази достатъчно дълго предвид започналата политика на ЕЦБ по увеличение на основните лихвени проценти, което, от своя страна, би се отразило неблагоприятно на Дружеството.

### **2.2.8. Риск от невъзможност за осребряване на обезпеченията по отпуснатите заеми и предоставените на лизинг активи**

В случай на невъзможност на клиентите на Емитента да посрещнат своите задължения, има вероятност Дружеството да изпадне в необходимост да пристъпи към осребряване на заложеното обезпечение. Има също така и вероятност в момента, в който такава необходимост настъпи, да не съществува достатъчно ликвиден пазар за реализация на обезпечението, което да доведе до забавяне на получаване на дължимото или до евентуална реализация на по-ниска цена поради недостатъчно търсене. За намаляване на този риск Емитентът диверсифицира своите отношения с клиенти, като не сключва договори за значителни по големина спрямо неговия портфейл стойности. По този начин настъпването на събитие по тази точка ще повлияе в малка степен върху цялостната дейност на Дружеството.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ

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

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

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

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

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

#### 3.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

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

Към 30.09.2022 г. съгласно данни от последния публикуван счетоводен баланс на Дружеството, размерът на текущите му активи е 42 471 хил. лв. (в това число 7 961 хил. лв. вземания по финансов лизинг и 17 540 хил. лв. вземания

по кредити за оборотни средства) и е достатъчен за покриването на текущите му задължения (до 1 г.) в размер на 5 301 хил. лв. Стойността на показателя за обща ликвидност дава основание да бъде направена оценка на платежоспособността на Дружеството, а именно че същото е в състояние да изплаща текущите си задължения без затруднение.

$$\text{Коефициент на общата ликвидност} = \frac{\text{Краткотрайни активи}}{\text{Краткосрочни задължения}} \approx 8.01$$

Със свое Решение № 1321-Е/20.10.2017 г. КФН потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100014179. На 02.11.2017 г. Дружеството регистрира в БФБ облигационната емисия за търговия на регулиран пазар на 5 260 броя обикновени, лихвоносни, поименни, безналични, регистрирани, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, обезпечени облигации с единична номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка, издадени на 15.07.2017 г. и с падеж на 15.10.2022 г. Дружеството регулярно и в срок извършва плащанията по облигационната емисия, като към 30.09.2022 г. задължението на Дружеството по главницата е в остатък на 1 052 хил. евро. Към датата на настоящия документ Дружеството успешно е погасило изцяло задълженията си по тази емисия, като същата с Решение № 823-Е/01.11.2022 г. на КФН е отписана от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и е отписана от регистъра на ЦД с Акт за дерегистрация от 19.10.2022 г.

На основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и в съответствие с разпоредбата на чл. 35, ал. 6 от Устава на 23.06.2022 г. СД взе решение за издаването на втора по ред емисия корпоративни облигации. Част от първоначално обявените параметрите на емисията облигации бяха променени с решения на СД от 13.07.2022 г. и от 31.08.2022 г. На 15.09.2022 г. СД на Дружеството на свое заседание отчете успешното записване на 5 000 броя облигации със следните характеристики:

1. Издател – „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, ЕИК 175308436;
2. Номинален размер на сключения облигационен заем – 5 000 000 евро;
3. Брой на облигациите и единична номинална стойност на една облигация – 5 000 броя с номинална стойност 1 000 евро всяка;
4. Вид на облигациите – обикновени, поименни, безналични (регистрирани при ЦД), лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени;
5. Дата, от която тече срокът до падежа на главницата – 15.09.2022 г.;
6. Срочност – 61 месеца;
7. Размер на лихвата – 6-месечен EURIBOR + 3.75 % на годишна база, но не по-малко от 3.75 %, ако 6-месечния EURIBOR е отрицателна величина;
8. Дати на падежа на главницата – 15.10.2023 г., 15.10.2024 г., 15.10.2025 г., 15.10.2026 г. и 15.10.2027 г.;
8. Периодичност на лихвените плащания – на 6 месеца (на 15.10 и 15.04) с изключение на първото купонно плащане, дължимо след изтичане на 1 месец от датата на сключване на емисията;
9. Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2022 г., 15.04.2023 г., 15.10.2023 г., 15.04.2024 г., 15.10.2024 г., 15.04.2025 г., 15.10.2025 г., 15.04.2026 г., 15.10.2026 г., 15.04.2027 г., 15.10.2027 г., като в случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват на първия следващ работен ден;
10. Институция, обслужваща плащанията по облигационния заем – ЦД.

Съобщението за сключения облигационен заем е обявено в ТРРЮЛНЦ (дата на вписване от 21.09.2022 г.) под номер 20220921192043. Към датата на настоящия документ Дружеството е извършило първото по ред лихвено плащане с падеж 15.10.2022 г. чрез ЦД с превод на 12.10.2022 г.

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

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

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

На 18.09.2016 г. „Елана Агрокредит“ АД сключи Анекс към Договор за заем от 17.04.2014 г. с ЕБВР (Транш „С“) при следните условия:

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

Към края на последното тримесечие Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша „С1“ и „С2“, като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 1 834 хил. евро. Към датата на съставяне на настоящия документ салдото на непогасената главница възлиза на 1 306 хил. евро.

- **„Банка ДСК“ ЕАД**

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

<b>Размер на кредита</b>	До 15 000 000 лв., както следва: 1. Част от кредита в размер до 15 000 000 лв. – за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството; 2. Част от кредита в размер до 5 000 000 лв. – револвиращ оборотен кредит. Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв.
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	- 24 месеца от подписване на договора* *На 29.10.2021 г. срокът за усвояване на револвиращия кредит беше променен до 31.08.2022 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	1. Дългосрочна част – 8 г. от датата на договора (до м. 07.2027 г.); 2. Револвиращ кредит – 24 месеца от датата на подписване на договора но не по-късно от 31.07.2021 г. Съгласно анекс от 29.10.2021 г. срокът на погасяване на револвиращия кредит е променен на 30.09.2027 г.
<b>Лихвен процент</b>	1. Дългосрочна част – в размер на РЛП (референтен лихвен процент на банката) + 2, 25 % или фиксиран лихвен процент в размер на 2.79 %; 2. Револвиращ кредит – в размер на РЛП + 2,2 % годишно. Съгласно анекс от 29.10.2021 г. лихвените проценти по договора са коригирани, както следва: 1. Дългосрочна част – в размер на РЛП + 2,25 %; 2. Револвиращ кредит – в размер на РЛП + 1.80 % годишно. Към датата на сключване на договора през 2019г. РЛП е 0 %.
<b>Начин на погасяване</b>	1. Дългосрочна част – главницата се погасява на 4 вноски, като през януари, април и юли са в размер на 1 %, а през октомври са в размер на 11.3 %, респ. 13.66 % в зависимост периода на усвояване на кредита; 2. Револвиращ кредит – 24 месеца от датата на подписване на Договора, но не по-късно от 31.07.2021 г. Съгласно анекса от 29.10.2021 г. погасяването на револвиращата кредитна линия става на 5 равни годишни погасителни вноски, дължими всяка година през м. октомври, считано от 30.10.2022 г. и последна изравнителна вноска, дължима на 30.09.2027 г. Съгласно подписан анекс от 12.04.2022 г. револвиращия кредит се изменя на овърдрафт кредит със срок на ползване до 31.08.2022 г. Погасяването става



	на 5 равни годишни вноски до 30.09.2027 г. и последна изравнителна вноска, дължима на 30.09.2027г
<b>Начин на плащане на лихва</b>	Ежемесечно на 30-то число на месеца
<b>Обезпечение</b>	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ със сключен Договор за залог на вземания от 02.09.2019 г. върху индивидуализирани, редовни вземания (изключват се такива с просрочие над 30 дни) по всички лизингови договори, финансирани със средства по договора или със собствени средства, така че общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 130 % спрямо усвоената сума по кредита.

Към 30.09.2022 г. Дружеството е усвоило общо 8 997 хил. лв. от кредита, а задължението му по заема е 7 853 хил. лв. Към датата на съставяне на настоящия документ салдото на непогасената главница възлиза на 6 571 хил. лв.

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

С оглед осигуряване на необходимата ликвидност, Дружеството планира при договаряне на последващо банково финансиране да осигури и кредитна линия (револвиращ оборотен кредит), така както беше договорен и горепосочения кредит с „Банка ДСК“ ЕАД, който да има ролята на буфер, осигуряващ своевременното плащане на лихви и главници по кредити и облигации, както и при изплащането на годишния дивидент на акционерите.

#### **3.4. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА**

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

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

След края на последната финансова година, Дружеството на 12.10.2022 г. погаси изцяло своята първа по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100014179 и издаде на 15.09.2022 г. нова, втора по ред емисия корпоративни облигации – Предлаганите облигации с ISIN BG2100005227 с обща стойност от 5 000 000 евро, както е посочено в т. 3.3 от настоящия раздел.

#### **3.6. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

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

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

## 4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 4.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА

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

Наименованието на Дружеството се променя на 29.10.2012 г. на „Елана Агрокредит“ АД, с което акционерите и представляващите Емитента вземат решение за промяна и на бизнес посоката чрез опит за запълване на една пазарна ниша.

Дружеството е разработило всички необходими правила за дейността си и общи условия по договорите, които сключва, събрало е необходимата база данни относно потенциалните лизингополучатели и е утвърдило образци на договорите за финансов лизинг на земеделски земи и кредит за оборотни средства. Емитентът работи активно с регионални представители от цялата страна, доколкото поуките на земеделски земи в изпълнение на договорите за финансов лизинг се извършват по местонахождението на имотите.

#### 4.1.1. Основни категории продавани продукти и/или извършвани услуги

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

Главният пазар, на който оперира Дружеството, е пазарът на финансов лизинг като последното е специализирало в лизинга на земеделска земя. Дружеството финансира придобиването предимно на имоти с начин на трайно ползване „нива“, „посевна площ“ или „полска култура“ за целите на земеделците, както и „пасища“, „мери“ и „ливади“ за целите на животновъдите. Компанията заема под 1 % от целия пазар на финансов лизинг в България към края на юни 2022 г., според статистическите данни на БНБ. Пазарът има общо вземания за 4.8 млрд. лв. към края на юни 2022 г. и е доминиран от финансовия лизинг на машини, индустриално и електронно оборудване, товарни, леко товарни и леки автомобили.

От септември 2015 г. „Елана Агрокредит“ АД започна отпускането и на кредити за оборотни средства на своите лизингополучатели. Договорите за оборотен кредит са обвързани със стойността на земеделските земи, предмет на договорите за лизинг на съответния клиент на Дружеството. В тази връзка тази дейност на Дружеството е тясно свързана с основната му дейност по финансов лизинг, но и частично конкурира пазарът на специализирано кредитиране, както и пазарът на корпоративно и индивидуално банкиране. И в двата случая дейността на Дружеството в частта с оборотни кредити заема под 1 % от всеки от пазарите на специализирано кредитиране и корпоративното и индивидуално банкиране, според статистическите данни на БНБ към края на септември 2022 г.

#### 4.1.2. Евентуални съществени нови продукти или дейности

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

Освен тази услуга Дружеството няма други нови продукти и дейности, които да е предложило последните години.

#### 4.1.3. Основни пазари, на които е представен Емитентът

С оглед изложеното в т. 4.1.1. може да се установи, че основният пазар, на който е представен Емитентът, е българският пазар на небанкови финансови услуги, в частност – предоставянето на финансиране чрез сключване на

договори за финансов лизинг на земеделски земи и кредити за оборотни средства на земеделските стопани – клиенти по договорите за финансов лизинг.

## **4.2. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **4.2.1. Потенциални конкуренти в бъдеще**

Едни от потенциалните конкуренти на Дружеството са големите спекуланти на пазара на земя (т. нар. фондове). Те притежават основния актив земята и през последните години са нетни продавачи на пазара. Това, което е характерно за тях е, че те търсят „бързи сделки“ (в рамките на няколко месеца от подписването на предварителен договор до финализиране на сделката) под натиск на акционери или поради необходимост да погасяват кредити към банки или падеж на облигации. Доста от тези фондове са ограничени и от краен срок на съществуване и по тази причина все още не е практика да извършват продажби на техни земи по лизингови схеми.

Друг вид възможни конкуренти на Дружеството са лизинговите дружества също като него. За сега в сферата на земеделското небанково финансиране същото е категоричен лидер на пазара, като освен него другите активни участници са „Агрион Финанс“ ЕАД, както и „Д Лизинг“ ЕАД (дъщерно дружество на „Търговска банка Д“ АД), като размера на общо предоставеното от тях финансиране по лизинги и кредити към края на 2021 г. (съгласно обявените им годишни финансови отчети) е от порядъка на 12-15 млн. лв., т.е. с пъти по-малък от пазарния дял на „Елана Агрокредит“ АД. Успехът на Емитента неминуемо ще доведе до засилен интерес към развиване на подобен бизнес не само от страна на съществуващи, а и от новорегистрирани лизингови дружества. При всички случаи е необходимо да се установят трайни отношения с най-надеждните земеделски производители преди да са навлезли и други участници на този пазар. Опитът на СД и прокуриста натрупан в процеса на закупуване на земи показва, че в резултат на добрата организация, бързината и коректността при сделките, е възможно да се поддържа добър пазарен дял, дори и ако другите пазарни участници предлагат сходни или по-добри условия.

### **4.2.2. Конкурентни предимства**

Конкурентните предимства на Дружеството са:

- Познаване в детайли на пазара на земеделската земя – мениджърският екип на практика слага основите и налага правилата и моделите на работа на активния българския пазар на земеделски земи в периода 2005 г. –2009 г.;
- Наличието на изградена дистрибуционна мрежа – Дружеството има обучени с дългогодишен опит и отлична репутация регионални представители за 20 области, където основно се развива земеделие в страната. Емитентът има възможност и за доразвиване на мрежата с още над 30 регионални представителя в случай на разрастване на дейността. Мениджърите на „Елана Агрокредит“ АД до голяма степен съвпадат с мениджърите на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (заличен търговец поради ликвидация), в последствие превърнал се в най-големия инвеститор в земеделска земя в България. Мрежата от представители, изградена за придобиването на земята, е била изградена и поддържана от групата Елана. Същите представители са били ангажирани с намирането и изповядването на сделките за закупуването на земята, от където са придобили сериозен опит в този вид сделки. Мрежата от представители и към датата на този документ съществува и се използва за развитие на дейността на „Елана Агрокредит“ АД;
- Осигурен пряк достъп до целевата група от земеделски производители на база на:
  - Изградени дългогодишни лични контакти на мениджърите на Дружеството;
  - Контакти на местно ниво на регионалните представители, които в момента основно закупуват земи за земеделските производители по места;
  - Активни контакти с местните ОС „Земеделие“ и ОД „Земеделие“, където е основната база данни за земеделските производители, земята, която обработва всеки от тях, и постиганите резултати през годините, които са отправна точка относно надеждността на съответния лизингополучател;
- Наличието на детайлни информационни ресурси – Дружеството разполага с бази данни за пазарни цени и качества на земеделска земя по землища, бази данни с арендатори по землища, Географски информационни системи и др.;
- Утвърден през годините бизнес модел – в периода на закупуването и управлението на близо 300 000 дка са разработени основните взаимовръзки, които се прилагат и при финансовия бизнес. Всичко това гарантира бърза

реакция, която е важно конкурентно предимство, тъй като пазарът на земя е изключително динамичен. Отделно в „Елана Агрокредит“ АД вече са финансирани покупките на над 120 хил. дка, което превръща Дружеството в безспорен пазарен лидер в този сегмент на небанковото финансиране на земеделието;

- Минимални административни разходи – поради специфичния бизнес модел на Дружеството, последното има ниски административни разходи за разлика от търговските банки, които значително оскъпяват отпусканите от тях кредити, като натоварват клиентите си с множество административни и държавни такси;
- Възможност за водене на позитивна маркетингова кампания – кампанията би се изразявала в стимулиране на средния земеделски бизнес, подпомагане на комасацията на земеделските земи, а чрез осигуряване придобиването на земята се улесняват и другите необходими за отрасъла 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 ЕБВР, където приоритетно се кредитират дребни и средни земеделски производители в контекста на осигуряване на sustainable food supply.

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

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

## 5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

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

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

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

## 6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

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

Разразилият се военен конфликт между Русия и Украйна доведе до първата пълномащабна война в Европа след 1945 г., водеща след себе си редица негативи от геополитическо и икономическо естество, не само за страните в конфликта. Покачването на цените на основни суровини, инфлационните процеси, забавянето и трудности във веригите на доставки и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори, както и нестихващите военни действия, засилващият се бежански поток, както и безпрецедентните санкции, наложени срещу Русия водят до несигурна геополитическа и икономическа обстановка и повсеместно нездрав бизнес климат.

Конкретно върху отрасъла земеделие ефектът е съществен, доколкото двете воюващи държави са големи производители на земеделски и най-вече зърнени култури в световен мащаб и изключителни доминанти на пазара в Черноморския басейн, където оперира и Дружеството. Отделно от това, войната доведе и до съществен ръст на цената на горивата, което неминуемо се отрази на себестойността на произвежданата в България продукция, както и на съществено нарастване на цената на торове и препарати, което също рефлектира в крайната цена на продукцията на клиентите на Дружеството. Всички това доведе до несигурност в средата, в която оперираше и продължава да оперира Емитента, включително и изразяваща се в намаляла активност от страна на лизингополучателите, в следствие и на проблемите с реализацията на адекватна цена на получената продукция, породени от спекулативния евтин внос от Украйна. Като отчете потенциалната опасност от невъзможност за своевременно погасяване на годишните лизингови и кредитни плащания, мениджмънта на Дружеството извърши анализ, набеляза потенциалните проблемни клиенти и в резултат на извършените срещи по места, съумя да осигури събирането на 100 % от всички дължими плащания, въпреки че голяма част от продукцията произведена през стопанската 2021/2022 г. в страна все още не е реализирана. От друга страна, нарастващата в следствие на горните фактори инфлация, доведе до покачване стойността на земите, което оказва положителен ефект на дейността на Дружеството, доколкото същото съумяваше с финансирането на относителен еднакъв обем земи да пласира повече финансов ресурс.

Ежегодно НСИ (Национален статистически институт) предоставя статистика за средните цени към края на съответната година, като видно от таблицата по-долу в периода 2010 г. – 2021 г. се наблюдава съществен ръст на цената на земеделските земи в България:

Година	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Средна цена лв./дка	279	398	547	594	684	732	761	872	941	948	952	1 106

Наблюденията на мениджмънта на Дружеството са, че през текущата 2022 г. тази тенденция се запазва и дори се ускорява, доколкото през годината имаше и сериозен инфлационен натиск, в резултат на горепосочените форсмажорни събития довели до съществени сътресения на всички пазари.

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

Съгласно статистиката на БНБ към 30.09.2022 г. се наблюдава устойчиво нарастване на дейността на лизинговите дружества, като общата експозиция по лизинговите дружества вече възлиза на над 5.177 милиарда лв., от които близо 4.832 милиарда лв. се отнасят към финансов лизинг, а останалите към оперативен лизинг. Все още лизинговите сделки са предимно за машини, съоръжения, леки и тежкотоварни автомобили, докато на недвижимите имоти се падат финансираня за общо 124.228 милиона лв., като тук са включени и финансиранята на имоти в регулация (неземеделски).

От началото на 2022 г. финансовото състояние на Емитента е променено в известна степен, предвид обявения за сключен на 15.09.2022 г. облигационен заем в размер на 5 000 000 евро, издаден при условията на частно предлагане (втора по ред емисия корпоративни облигации). Емисията е обезпечена със залог на вземания в полза на Довереника на облигационерите, избран като такъв на проведеното ОСО на 05.10.2022 г. Същевременно Дружеството на 12.10.2022 г. погаси изцяло своята първа по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100014179.

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

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

Настоящата 2022 г. е година пълна с предизвикателства и за Дружеството, основно вследствие на негативното влияние на войната в Украйна и все още неприключилата пандемия от коронавируса COVID-19.

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

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

## **7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА**

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

## 8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

### 8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД НА ЕМИТЕНТА

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

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

Съгласно Устава на Дружеството мандатът на членовете на СД е 5 години, считано от датата на избирането им за такива. Мандатът на настоящия СД на Емитента изтича на 15.03.2023 г. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничение и имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях.

Законното представителство на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор Гергана Костадинова.

- **Данни за Гергана Венцова Костадинова – член на СД и изпълнителен директор**

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

**Образование:** Висше икономическо – магистър по специалност „Финанси“

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

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

**Участие в ръководството на други организации през последните 5 години** „Вец Родопи“ АД, ЕИК 207040750 – член на СД  
„Елана Холдинг“ АД, ЕИК 121837774 – изпълнителен директор  
„Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, ЕИК 200802454 – член на СД  
„София Пропъртиз Дивелъпмънт“ ЕАД, ЕИК 204914842 – изпълнителен директор

**Притежавани акции в Дружеството** няма

**Фамилни връзки с другите членове на СД** няма

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

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

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

**Професионален опит:** 2007 г. – 2019 г. – ПОД „Алианц“ АД – последователно като риск мениджър и директор

на Дирекция „Управление и контрол на лиска“  
2019 – понастоящем – ЗЕАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ – директор на Дирекция  
„Анализ и оценка на риска“

**Участие в ръководството  
на други организации към  
момента** няма

**Участие в ръководството  
на други организации през  
последните 5 години** няма

**Притежавани акции в  
Дружеството** няма

**Фамилни връзки с  
другите членове на СД** няма

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

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

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

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

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

**Участие в ръководството  
на други организации през  
последните 5 години** „Камено“ ЕООД, ЕИК 205869332 – управител и едноличен собственик  
„КунстКауза“ ЕООД, ЕИК 206264966 – едноличен собственик  
„Финанс Директ“ АД, ЕИК 201343299 – член на СД  
„Дюни“ АД, ЕИК, ЕИК 812117300 – член на СД

**Притежавани акции в  
Дружеството** 90 000 бр. пряко

**Фамилни връзки с  
другите членове на СД** няма

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

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, или друг член на висшия ръководен състав;
- официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации);
- не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания;



- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

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

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

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

## 9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

Към 30.09.2022 г. (към датата на последния изготвен междинен неаудитиран финансов отчет) следните акционери притежават над 5 % (пряко и непряко) от акциите с право на глас в „Елана Агрокредит“ АД в качеството му на публично дружество по смисъла на ЗППЦК:

- Димитър Тодоров Сулев, притежаващ 2 960 784 бр. акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 8.08 % от общия капитал на Дружеството;
- Пенсионно осигурително дружество „Алианц България“ АД с ЕИК 121050885, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Сребърна“ № 16, притежаващо непряко общо 3 861 261 бр. акции с номинална стойност от 1 лв., представляващи 10.54 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името и за сметка на: 1. Задължителен универсален пенсионен фонд (ЗУПФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130477720, притежаващо 2 443 509 бр. акции, явяващи се 6.67 % от общия капитал на Дружеството; 2. Задължителен професионален пенсионен фонд (ЗППФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130430119, притежаващо 382 630 бр. акции, явяващи се 1.04 % от общия капитал на Дружеството; 3. Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) Алианц България с БУЛСТАТ 130401021, притежаващо 1 035 122 бр. акции, явяващи се 2.83 % от общия капитал на Дружеството;
- Пенсионно-осигурителна компания „Доверие“ АД с ЕИК 831190986, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дунав“ № 5, притежаващо непряко общо 3 931 853 бр. акции с номинална стойност от 1 лв., представляващи 10.74 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името и за сметка на: 1. Универсален пенсионен фонд (УПФ) „Доверие“ с БУЛСТАТ 130474628, притежаващо 2 430 453 бр. акции, явяващи се 6.64 % от общия капитал на Дружеството; 2. Професионален пенсионен фонд (ППФ) Доверие с БУЛСТАТ 130427646, притежаващо 761 400 бр. акции, явяващи се 2.08 % от общия капитал на Дружеството; 3. Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) Доверие с БУЛСТАТ 130410344, притежаващо 740 000 бр. акции, явяващи се 2.02 % от общия капитал на Дружеството;
- „Пенсионноосигурителна компания ОББ“ ЕАД с ЕИК 121708719, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“ 49Б, вх. А, ет. 10, притежаващо непряко общо 3 170 846 бр. акции, представляващи 8.63 % от общия капитал на Дружеството, действащо от името за сметка на: 1. Универсален пенсионен фонд (УПФ) ОББ с БУЛСТАТ 130478014, притежаващо 2 486 830 бр. акции, явяващи се 6.79 % от общия капитал на Дружеството; 2. Доброволен пенсионен фонд (ДПФ) ОББ с БУЛСТАТ 130437051, притежаващо 435 231 бр. акции, явяващи се 1.19 % от общия капитал на Дружеството; 3. Професионален пенсионен фонд (ППФ) ОББ с БУЛСТАТ 130432636, притежаващо 248 785 бр. акции, явяващи се 0.68 % от общия капитал на Дружеството;
- „Кей Би Си Асет Мениджмънт НВ – Клон“ КЧТ с ЕИК 205422541, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша“ № 89Б, действащо от името за сметка на: Хорайзън Платинум Портфолио с БУЛСТАТ ВЕ0449441283, със седалище и адрес на управление: Хавенлаан 2, В1080, гр. Брюксел, Кралство Белгия, притежаващо 2 038 019 бр. акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 5.56 % от общия капитал на Дружеството.

Няма други акционери към 30.09.2022 г., които да притежават над 5 % от капитала на Емитента.

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

- всеки един акционер притежава права, които произтичат от правото му на собственост върху акциите в Емитента и са независими от размера на участието му. Тези права произтичат пряко от разпоредбите на ТЗ и са имплементирани в Устава на Емитента;
- всеки акционер притежава имуществени права, изразяващи се в право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията (чл. 181, ал. 1 от ТЗ), както и право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването (чл. 194 от ТЗ);
- всеки акционер притежава и неимуществени права. Такова е правото на участие в управлението на Дружеството. То е лично и неотменимо право на всеки акционер и зависи единствено от притежаването на акции от капитала на Емитента, а не от броя на притежаваните акции. Правомощията, включени в това право, са акционерът да бъде уведомяван за свикване на ОСА на Дружеството и респективно да участва в него и да поставя въпроси, да изказва мнения и да прави предложения. Чрез правото си на глас акционерите участват в приемането на решения на ОСА по всички въпроси, включени в дневния ред. Всеки акционер има право да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството, има правото на информация, правото да иска назначаване на експерт-счетоводители от Агенцията по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249, ал. 1 от ТЗ;

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

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

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

## 10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

Като част от настоящия Регистрационен документ следва да се имат предвид съответните данни от одитираните финансови отчети на „Елана Агрокредит“ АД за [2020 г.](#), [поясненията](#), [годишният доклад за дейността](#) и [одиторският доклад](#) към него и за [2021 г.](#), изготвен в единен европейски формат (ESEF).

Дружеството е изготвило и публикувало [финансов отчет към 30.09.2021 г.](#), [пояснения](#) и [междинен доклад за дейността към него](#), [финансов отчет към 30.06.2022 г.](#), [пояснения](#) и [междинен доклад за дейността](#) към него и [финансов отчет към 30.09.2022 г.](#), [пояснения](#) и [междинен доклад за дейността](#) към него, които също са приложени към настоящия документ. Междинните отчети към 30.09.2021 г., 30.06.2022 г. и 30.09.2022 г. не са одитирани от независим одитор.

Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2020 г. и 31.12.2021 г. са изготвени в съответствие с МСФО, възприети от ЕС по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002 г. Годишните одитирани финансови отчети на Емитента към 31.12.2020 г. и 31.12.2021 г. са одитирани в съответствие със Закона за счетоводството, Директива 2014/56/ЕС и Регламент (ЕС) № 537/2014 г. Информацията, съдържаща се в изготвените одиторски доклади към одитираните годишни финансови отчети, също следва да се има предвид като относима към Регистрационния документ. Същата е налична на адреса на управление и интернет страницата на Емитента.

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

Приложената таблица отразява финансовото състояние на Дружеството в сравнителни данни за последните две финансови години и междинната информация към 30.09.2022 г., както и междинната информация за същия период от предходната финансова година, а именно – към 30.09.2021 г.

Отчет за доходите (хил. лв.)	2020	2021	30.9.2021	30.9.2022
Оперативна печалба	3 702	3 454	3 104	2 955
Печалба преди данъци	3 185	3 026	2 773	2 500
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2020	2021	30.9.2021	30.9.2022
Общо активи	59 131	54 474	58 415	65 918
Собствен капитал	42 231	42 374	42 147	42 173
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	11 011	7 632	8 920	8 126
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	4.11	5.23	4.46	8.01
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	0.46	0.33	0.44	0.65
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	7.16	7.89	8.97	11.63
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2020	2021	30.9.2021	30.9.2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 667	3 604	2 255	-219
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	0	0	0	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	436	-5 177	-531	11 611

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

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

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

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

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

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

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

## **10.2. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

Към датата на този документ Емитентът няма висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или за неговото финансово състояние или рентабилност. Емитентът няма информация, че ще бъдат образувани спрямо него каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

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

От датата на последния междинен финансов отчет 30.09.2022 г. до датата на настоящия документ съществените промени във финансовото и търговско състояние на Емитента касаят пълното погасяването на първата по ред емисия корпоративни облигации и извършеното първо лихвено плащане по Предлаганите облигации с падеж 15.10.2022 г.

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

## 11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 11.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталът на „Елана Агрокредит“ АД е в размер на 36 629 925 лв., разпределен в 36 629 925 броя акции с номинална стойност 1 лв., представляващи един клас акции. Дружеството е публично дружество съгласно ЗППЦК.

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

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

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

Към датата на настоящия документ Дружеството притежава 199 386 броя свои акции в изпълнение на взетото решение за обратно изкупуване на акции на извънредното ОСА, проведено на 30.09.2020 г.

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

### 11.2. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Номерът на вписване на [Устава](#) на Дружеството в ТРРЮЛНЦ е 20180505133955, като същият е обявен на 05.05.2018 г. През периода от 10.09.2010 г. до датата на настоящия документ Уставът е бил променян общо 13 пъти.

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

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

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

## 12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

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

## 13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

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

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

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

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

#### 14. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ

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

- Неодитиран междинен индивидуален отчет на Дружеството към 30.09.2022 г. (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/FS-%E2%80%933Q2022.pdf>) заедно с поясненията (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/Belejki-%E2%80%933Q2022.pdf>) и междинния доклад за дейността (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/10/Mejdinen-doklad-3Q2022.pdf>) към него;
- Неодитиран междинен индивидуален отчет на Дружеството към 30.06.2022 г. (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/07/FS-2Q2022.pdf>) заедно с поясненията (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/07/Belejki-2Q2022.pdf>) и междинния доклад за дейността (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/07/Mejdinen-doklad-2Q2022.pdf>) към него;
- Неодитиран междинен индивидуален отчет на Дружеството към 30.09.2021 г. (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/10/FS-3Q2021.pdf>) заедно с поясненията (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/10/Belejki-3Q2021.pdf>) и междинния доклад за дейността (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/10/Mejdinen-doklad-3Q2021.pdf>) към него;
- Одитиран годишен индивидуален отчет на Дружеството за 2021 г. (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2022/03/213800A3AEHGOGT4KM74-20211231-BG-SEP-1.xhtml>), изготвен в единен електронен европейски формат (ESEF), включващ в себе си и доклада на одитора;
- Одитиран годишен индивидуален отчет на Дружеството за 2020 г. ([https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/FS\\_2020\\_EAC.pdf](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/FS_2020_EAC.pdf)) заедно с поясненията (<https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Poiasnenia.pdf>), междинния доклад за дейността ([https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Doklad\\_za\\_Deinostta.pdf](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Doklad_za_Deinostta.pdf)) и доклада на одитора ([https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Audit\\_Report\\_EAC\\_2020.pdf](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2021/03/Audit_Report_EAC_2020.pdf)) към него;
- Актуален устав на Дружеството ([https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2016/07/Ustav\\_New-capital.pdf](https://agrocredit.elana.net/wp-content/uploads/2016/07/Ustav_New-capital.pdf)).

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

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

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

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

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

**За „Елана Агрокредит“ АД:**



**Владимир Велев**  
Председател на СД



**Гергана Костадинова**  
Изпълнителен директор



**Петър Божков**  
Зам.-председател на СД



**Георги Георгиев**  
Прокурист