

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД

„ELANA AGROCREDIT“ AD

Регистрационен документ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

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

БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА: 15,346,305 БРОЯ

С ЕДИНИЧНА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛВ. И ЕДИНИЧНА ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ ОТ 1.05 ЛВ. ВСЯКА

ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА BG1100040101

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

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

Комисията за финансов надзор /КФН/ е потвърдила настоящия Регистрационен документ за предлаганите ценни книжа с решение № 797-Е от 18.09.2014г., но не носи отговорност за верността на представената в него информация.

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

Дата: 25.06.2014г.

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

гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5,

СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС, КУЛА Б, ЕТ. 12

ЗА ЕМИТЕНТА:

ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

Лице за контакт: ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Лице за контакт: Иван Илиев

ТЕЛЕФОН: (02) 81 000 92

ТЕЛЕФОН: (02) 810 00 97

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

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

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

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

„Инвестиционния Посредник“ – „Елана Трейдинг“ АД

„КФН“ - Комисия за финансов надзор

„БФБ“ - Българска фондова борса АД

„ЗППЦК“ - Закона за публично предлагане на ценни книжа

„МСП“ - Малки и средни предприятия

„ЦД“ АД - Централен Депозитар АД

„БНБ“ - Българска народна банка

„МСФО“ - Международни стандарти за финансови отчети

„Проспект“ – проспект за допускане до търговия на акции

„БВП“ – Брутен Вътрешен Продукт

„ЕС“ – Европейски Съюз

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

„МСП“ – Малки и средни предприятия

„НСИ“ – Национален Статистически Институт

СЪДЪРЖАНИЕ:

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
1.1.	Име на лицата отговорни за изготвяне на регистрационния документ	6
1.2.	Декларации от лицата, отговарящи за документа за регистрация	6
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
2.1.	Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация	7
2.2.	Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите	7
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
3.1.	Избрана историческа финансова информация	7
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4.1.	Систематични рискове	8
4.2.	Несистематични рискове	10
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	15
5.1.	История и развитие на емитента	15
5.2.	Инвестиции	15
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	17
6.1.	Основни дейности	17
6.2.	Главни пазари	19
6.3.	Влияние на изключителни фактори	23
6.4.	Обобщена информация, отнасяща се до степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	23
6.5.	Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	23
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	26
7.1.	Ако емитентът е част от група — кратко описание на групата и положение на емитента в рамките на групата	26
7.2.	Дъщерни предприятия на емитента	26
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	27
8.1.	Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях	27
8.2.	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента	27
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	28
9.1.	Финансово състояние	28
9.2.	Резултати от дейността	33
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	35
10.1.	Информация за капиталовите ресурси на емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)	35
10.2.	Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента	35
10.3.	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента	36
10.4.	Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на емитента	37
10.5.	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1.	37
11.	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	38
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	39
12.1.	Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация	39

12.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година.	39
13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	40
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....	40
14.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента, когато същите са значителни по отношение на този емитент: ..	40
14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство.....	44
15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.....	45
15.1. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всякаква непредвидена или отсрочена компенсация) и обезщетения в натура, дадени на такива лица от емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на емитента.....	45
15.2. общите суми заделени или начислявани от емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.....	45
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	46
16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността.....	46
16.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.....	46
16.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета.....	46
16.4. Изявление за това, дали емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление.....	46
17. ЗАЕТИ ЛИЦА.....	47
17.1. Броя на зетите лица.....	47
17.2. Акционерни участия и стокови опции.....	47
17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.....	47
18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	48
18.1. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице.....	48
18.2. Различни права на глас.....	49
18.3. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.....	49
18.4. Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента.....	49
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	50
20. ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	51
20.1. Историческа финансова информация.....	51
20.2. Проформа финансова информация.....	51
20.3. Финансови отчети.....	51
20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация.....	51
20.5. Откога е последната финансова информация.....	51
20.6. Междинна и друга финансова информация.....	51
20.7. Политика по отношение на дивидентите.....	52
20.8. Правни и арбитражни производства.....	52
20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента.....	52
21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	53

21.1. Акционерен капитал	53
21.2. Учредителен договор и устав	54
22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	59
23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС...	64
23.1 Запис или доклад от експерти.....	64
23.2. Информацията от трети страни.....	64
24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	65
25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	65

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

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

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

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

- Владислав Русев – Председател на СД;
- Гергана Костадинова – член на СД и Изпълнителен директор;
- Петър Божков – Зам. Председател на СД;

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

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

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

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

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

Изготвянето на Регистрационния документ, както и на останалите части на проспекта за публично предлагане на акции, е възложено на ИП „Елана Трейдинг“ АД, като служител изготвил икономическата и правна информация в Регистрационния документ е Иван Илиев, експерт „Инвестиционно банкиране“. Същият с подписа си на последната страница на този документ декларира, че при изготвянето му е положил всички разумни грижи да се увери, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Представителството на ИП „Елана Трейдинг“ АД се осъществява от всеки двама от следните три физически лица: Камен Колчев, Радослава Масларска и Момчил Тиков. Като представляващи ИП „Елана Трейдинг“ АД, Радослава Масларска и Момчил Тиков с подписите си на последната страница на Регистрационния документ декларират, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

С подписите си на последната страница на този документ членовете на Съвета на директорите “Елана Агрокредит” АД декларират, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Изпълнителният директор “Елана Агрокредит” АД с подписа си на последната страница декларира, че Регистрационният документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на годишните и междинни финансови отчети за периода обхванат от историческата финансова информация е Гергана Костадинова. Тя отговаря солидарно с членовете на съвета на Директорите на “Елана Агрокредит” АД и ИП „Елана Трейдинг“ АД чрез служителя си Иван Илиев, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на “Елана Агрокредит” АД. Регистрираните одитори Мариана Петрова Михайлова и „Грант Торнтон“ ООД отговарят за вредите, причинени от включената в Регистрационния документ историческа финансова информация в резултат на неправилно изразено одиторско мнение върху одитираните от тях финансови отчети на Емитента.

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

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

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

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

Одитор на Дружеството към датата на проспекта е Грант Торнтон ООД, адрес: гр. София, бул. Черни връх №26. Грант Торнтон са извършили проверка на годишния финансов отчет за 2013г. съгласно Международните Счетоводни Стандарти (МСС) така както са приети от МС с ПМС 21/04.02.2003 г. и МСФО1, а също и в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Грант Торнтон ООД е специализирано одиторско предприятие с Рег. № 032.

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

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

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

Одиторът Мариана Петрова Михайлова, одитирала е годишните финансови отчети за 2011г. и 2012г. не е била назначена за одитор на Емитента за 2013г., като е заменена със Грант Торнтон ООД. Смяната е продиктувана от желанието, предвид публичния статут на Емитента и множеството големи институционални инвеститори в Емитента, одитор да бъде световно известна и призната одиторска практика.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на одитираните годишни финансови отчети към 31.12.2011г., 31.12.2012г. и към 31.12.2013г и на неодитираните финансови отчети към 30.06.2013г. и 30.06.2014г.. Същите са приложени като неразделна част към настоящия проспект за увеличение на капитала. Точка 20 по-долу ще представи детайлна финансова информация за Дружеството.

Таблица № 1. Финансова информация от финансови отчети за периода 2011–30.06.2014г.

Показатели (в хил. лева)	2011	2012	2013	30.6.2013	30.6.2014
Приходи от основна дейност	-	10	44	5	196
Финансови приходи	11	-	(1)	-	(18)
Нетна печалба/загуба от дейността	8	8	8	(8)	110
Нетна печалба/загуба от дейността на акция в лв.	0.01	0.03	0.00	(0.01)	0.02
Сума на активите	262	260	5 109	702	7 198
Нетни активи	261	259	5 085	701	5 195
Акционерен капитал	1 000	250	5 115	700	5 115
Дивидент	-	10	-	-	-
Дивидент на акция в лв.	-	0.04	-	-	-

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

Рисковете, на които могат да бъдат изложени инвестиращите в ценни книжа могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промените в капитала на Дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не. Могат да се разделят в две групи: систематични и несистематични рискове.

4.1 СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

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

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

4.1.1. ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на БВП и на БВП на глава от населението през последните години, което отговаря и на програмата за развитие на правителството.

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

Разразилата се световна икономическа криза даде негативно отражение на горната тенденция. Ръстът на БВП отбеляза значително забавяне през последните няколко години. През 2013г. БВП на България расте минимално с 0.9% в сравнение с 0.1% ръст за ЕС-28.

4.1.2. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

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

Политическата ситуация в България е повлияна от изборите за Европейски парламент от месец май 2014г. Управляващата коалиция загуби изборите, които въпреки че нямат пряко влияние върху формирането на вътрешната политика, доведоха до разделение между коалиционните партньори, като очакванията са за назначаването на служебен кабинет и предсрочни избори.

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

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

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

4.1.4. ВАЛУТЕН РИСК

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

4.1.5. 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 макро-средата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

4.1.6. 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) оказват натиск в посока на увеличение на цените

нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз през 2007 г. също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлацията в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Според данните на Eurostat, инфлацията за 2013г. в България е била 0.4%, сравнена с инфлацията в EU-28 1.5%. Инфлацията в България за м.Април 2014г. спрямо предходния месец е била 0.2%, равна на инфлацията в EU-28 през същия период.

4.1.7. РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ

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

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

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

4.1.8. РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

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

4.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

4.2.1. ОТРАСЛОВ РИСК

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

4.2.2. СПЕЦИФИЧЕН ФИРМЕН РИСК

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

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

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

4.2.3. ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

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

- взимане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на дружеството от мениджърския състав;
- невъзможността на мениджърския състав да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящи кадри за това;
- напускане на ключови служители и невъзможност за назначаване на нови;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията;

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

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

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

4.2.4. КРЕДИТЕН РИСК

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

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

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

4.2.5. ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на „Елана Агрокредит“ АД. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на

лихвения риск при дълготрайно финансиране. Дружеството ще бъде изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банкови заеми, които са с променлив лихвен процент спрямо подписаните финансови лизинги и кредити с фиксиран лихвен процент.

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

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

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

4.2.6. ЛИКВИДЕН РИСК

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

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

4.2.7. ВАЛУТЕН РИСК

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

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

4.2.8. НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

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

4.2.9. НЕЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

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

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

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

4.2.11. ЗАБАВА ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ НА КАПИТАЛА

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

4.2.12. НЕЕТИЧНО И НЕЗАКОННО ПОВЕДЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

4.2.15. Риск от сключване на сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните

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

4.2.16. Ценовият риск на пазара на договори за лизинг

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

4.2.17. Риск от влиянието на финансовата криза предвид планираното извършване лизингова дейност.

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

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

- не е преобразувано и е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не са придобивани дъщерни дружества;
- не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на дружеството;
- не са отправяни търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Промени в акционерния капитал:

- След успешно публично предлагане на акции, акционерният капитал на емитента е увеличен от 700,000 лв. на 5,115,435 лв., като увеличението е вписано в Търговски регистър на 24.10.2013г;
- При учредяване на Емитента, внесенят капитал е в размер на 250 хил. лв., а регистрирания акционерен капитал е в размер на 1 млн. лв. През 2012 г. е направено намаляване на капитала до реалния размер на внесеня капитал. На 14.03.2013г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 250,000 лв. на 700,000 лв. чрез издаване на нови акции.

Промени в предмета на дейност:

- При учредяването си Емитентът е оперирал под следния предмет на дейност на Емитента: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, оценка, придобиване, управление и продажба на участия в други дружества, както и извършване на други търговски сделки и всяка друга дейност, незабранена от закона. На 29.10.2012г. Емитентът променя своя предмет на дейност на описания по-горе предмет на дейност, съгласно чл. 4 от Устава му.

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

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

Емитентът не е извършвал инвестиции за периода 2011-2012г.. Въпреки това, следва да се отбележи, че Емитентът е успял да продаде направени от него инвестиции в предходен на разглеждания финансов период. Продадените активи са посочени в т. 6.1.1. по-долу.

След смяната на предмета на дейност, Емитентът заема водеща позиция на пазара на финансов лизинг за земеделска земя. При отпускането на лизинга на лизингополучателя, земеделската земя обект на финансов лизинг става собственост на Емитента до пълното изплащане на задължението по финансов лизинг от страна на лизингополучателя. Основните инвестиции след промяната на предмета на дейност са представени в следващата таблица:

Таблица №2. Портфолио финансирани имоти, м. май 2013г. – м. юни 2014г.

Период	брой финансирани имоти	обща площ на финансирани имоти (дка)	обща стойност на финансирани имоти (лв.)	средна цена/дка на финансирани имоти (лв./дка)	Размер на инвестираните средства от Емитента
май 2013	3	13.47	12 590.00	934.67	9 440.03
юни 2013	7	37.73	20 611.95	546.24	14 881.46
юли 2013	21	115.94	70 049.68	604.22	53 643.10
август 2013	32	150.99	85 341.88	565.21	63 989.64
септември 2013	28	138.02	78 372.77	567.85	62 698.22
октомври 2013	53	396.88	302 641.49	762.56	242 113.19
ноември 2013	151	1 036.48	622 805.28	600.89	498 244.22
декември 2013	49	406.61	328 103.77	806.92	262 483.02
януари 2014	33	258.22	176 774.44	684.60	141 419.55
февруари 2014	68	616.89	518 617.84	840.69	414 894.27
март 2014	292	2 338.88	2 049 212.55	876.15	1 639 370.04
април 2014	206	1 218.01	739 762.14	607.35	591 809.71
май 2014	110	663.85	429 316.80	646.71	343 453.44
юни 2014	97	694.60	385 972.83	555.67	308 778.26
Общо	1150	8 086.57	5 820 173.42	719.73	4 647 218.17

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

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

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

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

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

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

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

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

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

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

Информация за приходите на Емитента за 2011-2012г. е представена в т. 9.1. *Финансово състояние.*

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

Към датата на този документ, Дружеството е основен участник на пазара на финансов лизинг за земеделски земи, като междуременно е получило лиценз от БНБ за осъществяване на дейността си, разработило е всички необходими правила за дейността и общи условия по договорите, които сключва, събрана е и необходимата база данни относно потенциалните лизингополучатели и е утвърден образец на договор за финансов лизинг на земеделски земи. Работи активно с регионални представители, доколкото покупките на земеделски земи се извършват по местонахождението на имотите.

6.1.2 Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги

Емитентът не предвижда въвеждането на нови продукти или услуги.

6.1.3. Бизнес план на ЕМИТЕНТА

СТРАТЕГИЧЕСКИ ЦЕЛИ НА ЕМИТЕНТА

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

Ключови допускания

Въпреки че Емитентът успешно извършва своята основна дейност чрез текущия акционерен капитал от 5,115,435 лв., ключово събитие за бъдещите позиции, които същия цели да заеме, е успешното увеличение на капитала .

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

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

План по основни дейности за следващите две години

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

През следващите две години, Емитента има намерение да сключи договори за финансов лизинг на стойността на набрания капитал. В тази връзка очакванията са, че при капитал, равен на максималния размер на текущото увеличение на капитала , Емитентът ще е отпуснал финансов лизинг за над 50,000 декара.

Степен на зависимост от всички ключови лица

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

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

Зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици

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

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

Текущи и очаквани конкуренти на пазара

Към датата на този документ, Емитентът не е идентифицирал други компании, занимаващи се с финансиране на земеделски земи чрез финансов лизинг. В тази връзка, Емитентът не счита че съществува текущи конкуренти за дейността му. Може да се предположи, че с характера на предлаганите услуги, търговските банки, предлагайки кредитиране на този род имоти, могат да се наредят сред конкурентите на Емитента. Емитентът

счита, че превъзхожда последните чрез своят опит на регионалните си представители, със своята стройна структура и експедитивност, както и с регионалното си присъствие в потенциално интересните земеделски райони в България.

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

НЕОБХОДИМИ АКТИВИ ЗА ДЕЙНОСТТА, НЕПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА

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

6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ПАЗАРИ ЗА ПЕРИОДА 2011-2012г.

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

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

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

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

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

Информация за приходите по категории е посочена на графиката по-долу.

ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ПАЗАРИ ЗА НАСТОЯЩАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

По статистика на Министерството на Земеделието и Храните (МЗХ), земеделските земи в България към края на 2013г. са разпределени, както следва

- Площи със селско стопанско предназначение – общо 52,588,090 дка или 50% от общата територия на страната;
- Използвана земеделска площ – общо 49,951,110 /включва обработваема земя, трайни насаждения, лозя, градини, ливади, пасища, угари и др./;
- Обработваеми площи – близо 34,621,117 дка или общо 69.3% от използваните земеделски площи. Кредитирането на покупките на обработваеми земеделски площи са и основния таргет на Дружеството.

Тенденцията съгласно аграрните доклади изготвяни ежегодно от МЗХ отчита, че в резултат на развитието на земеделието през последните години се забелязва непрекъснат ръст на процента на обработваемите площи. През 2010 се отчита ръст от 1.3% спрямо обработваемите площи към края на 2009 г., през 2012г. ръстът е 8% спрямо 2011г., а през 2013г. ръстът е 3.3%.

Графика №1. Финансови показатели на Емитента 2011г. – 30.06.2014г. (в хил. лв.)



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Графика №2. Географско разпределение на лизинговото портфолио на Емитента



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Видовете приходи на „Елана Агрокредит“ АД са представени в следващата таблица.

Таблица №3. Видове приходи на Емитента за периода 2011-30.06.2014г.

Показатели (в хил. лева)	2011	2012	2013	30.6.2014
Приходи от услуги	-	10	11	27
Приход от отдаден заем	-	10	-	-
Такса управление на имоти, отдадени под финансов лизинг	-	-	11	27
Приходи от лихви	-	-	33	169
Приходи от лихви по банкови депозити	-	-	-	23
Приходи от лихви по лизингови договори	-	-	24	145
Други приходи от лихви	-	-	9	1
Общо приходи от оперативна дейност	-	10	44	196

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

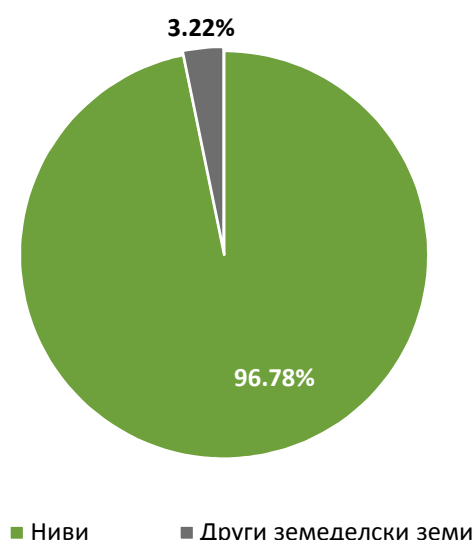
Дружеството изпълнява дейността си изключително и само на територията на Република България и реализираните приходи са изцяло генерирани в страната.

КАЧЕСТВО НА ЛИЗИНГОВОТО ПОРТФОЛИО НА ЕМИТЕНТА

Бизнес моделът на ЕЛАНА Агрокредит АД е базиран на факта, че през времетраенето на всеки един от договорите за лизинг и до пълното изплащане на лизинговите вноски, земята, чието закупуване се финансира, остава собственост на дружеството. Реално земите, чието закупуване се финансира, обезпечават изпълнението на задълженията на лизингополучателите по договорите за финансов лизинг и служат за гаранция за инвестициите на акционерите на Емитента. По тази причина, Емитентът извършва внимателен подбор на имотите, които закупува в изпълнение на договорите за финансов лизинг. Това са предимно имоти с начин на трайно ползване „Нива“, „Посевна площ“ или „Полска култура“, които са най-ликвидни на пазара, като същевременно се финансират и отделни проекти за изграждането на лозя и други трайни насаждения.

Таблицата по-долу представя закупените до м. Април 2014г. имоти на база на двата основни параметъра за качество на земята – НТП (начин на трайно ползване) и категория.

Графика №3. Лизингово портфолио на Емитента по



Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Таблица №4. Качество на портфолиото на Емитента

месец	НТП		средна категория на финансираните имоти
	нива	друг	
май 2013	100.0%	0.0%	3.67
юни 2013	98.6%	1.4%	3.86
юли 2013	97.4%	2.6%	3.57
август 2013	97.8%	2.2%	3.50
септември 2013	93.2%	6.8%	3.82
октомври 2013	99.1%	0.9%	4.07
ноември 2013	98.3%	1.7%	4.61
декември 2013	92.4%	7.6%	4.35
януари 2014	100.0%	0.0%	4.42
февруари 2014	97.3%	2.7%	5.00
март 2014	96.9%	3.1%	4.47
април 2014	95.9%	4.1%	5.39
ОБЩО	96.8%	3.2%	4.62

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

КРИТЕРИИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ПОКУПКА НА ОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Цена на придобиване

Цената на придобиване е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

Качество на земеделската земя

Дружеството финансира предимно имоти с начин на трайно ползване „Нива“ или „Посевна площ“, които са най-ликвидни на пазара, но същевременно се финансират и отделни проекти за изграждане на лозя и други трайни насаждения.

Възможности за концентрация

Концентрираната земеделска земя в едно землище е значително повече търсена от земеделските производители, което повишава размера на цената ѝ, а от там и повишава стойността на обезпечението по отпуснатото финансиране, доколкото в бизнес модела на дружеството закупените земи имат ролята на обезпечение за отпуснатите кредити.

Географско разположение

Дружеството планира финансиране на земеделска земя по договори за финансов лизинг в цялата страна. От стартирането на дейността на ЕЛАНА Агрокредит АД до м. Април 2014г. са финансирани покупките на общо 943

имота в 14 от 20-те области, в които дружеството планира да осъществява своята дейност, като най-голяма концентрация на финансирана от Дружеството земеделска земя има в Североизточна България (Велико Търново, Варна) и в отделни области на Югоизточна България (Ямбол, Хасково).

РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 10 ГОДИНИ

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

Ситуацията се променя съществено през 2005г. с появата на първите Дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в земеделски земи. Благоотворно влияние оказва и предстоящото за това време членство на България в Европейския съюз и стартиралите предприемачески програми /най-вече САПАРД/, в резултат на които започва мащабна модернизация на българското земеделие, което неминуемо се отразява и на засиления интерес към земеделската земя като актив. Съществен тласък на пазара дава и изплащането на първите евро субсидии за единица обработваема площ. Като резултат от всичко това пазарът на земеделски земи бележи значителен бум в периода от 2005г. до септември 2008г.

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

Цените на земеделска земя варират в широки граници според региона, категорията на земята и размера на парцела. През последните няколко години пазарът на земеделска земя се характеризира с динамично развитие и увеличаваща се ликвидност. Таблицата по-долу отразява развитието на пазара до края на 2013г.

Таблица №5. Развитие на пазара на земеделски имоти, 2001-2013г.

ПОКУПКИ НА ЗЕМЯ 2001-2013													
Година	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	*2012	2013
Сделки със земя (дка)	500,000	350,000	340,000	460,000	590,000	900,000	1,150,000	1,240,000	1,000,000	1,200,000	1,080,000	1,460,000	1,165,287
Средна цена земя (лв/дка)	140	140	145	150	170	200	240	350	300	370	352	440	429
Общо сделки със земя (млн.лв)	70.0	49.6	50.0	69.5	101.0	180.0	276.0	434.0	300.0	444.0	380.0	642.4	499.9
** Купувачи институционални инвеститори %*	5%	5%	5%	10%	5%	60%	60%	50%	10%	10%	10%	10%	10%
Купувачи земеделски производители %	95%	95%	95%	90%	95%	40%	40%	50%	90%	90%	90%	90%	90%
Купувачи институционални инвеститори (дка)	25,000	17,700	17,250	46,300	29,700	540,000	690,000	620,000	100,000	120,000	108,000	146,000	116,529
Купувачи земеделски производители (дка)	475,000	336,300	327,750	416,700	564,300	360,000	460,000	620,000	900,000	1,080,000	972,000	1,314,000	1,048,758

Източник – МЗХ

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

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

Анализът показва, че след 2006 - 2007г., когато превес в количеството закупена земя имат т.нар. институционални инвеститори, постепенно през 2008г. и особено през 2009г. и 2010г. се забелязва отчетливо, че спекулантите се отдръпват от пазара /едва около 10% дял от закупените земи/ и пазарът започва да се доминира от земеделците /90% дял от покупките през 2009 - 2013г.

ОЧАКВАНИЯ ЗА ДИНАМИКАТА И РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА ДО 2022Г.

Очакванията на Емитента са, че тенденцията за намаляване на т.нар. спекулативни сделки да продължи, за което говорят и наблюденията на пазара през 2012г. и 2013г., където институционалните инвеститори продължават да бъдат нетни продавачи, а през февруари 2012г. първият и един от най-големи фондове за земеделска земя /ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ/ взе решение за ликвидация и продажба на над 250,000 дка земи. В таблицата по-долу са отразени очакванията на Емитента, базирани на запазване на съотношението 1:10 на сделките от спекуланти спрямо тези извършвани от земеделци. Очаква се, че до 2017г. пазарът ще остане стабилен като обем, след което ще започне поетапно да се свива, доколкото в резултат на активните покупки ще намалее и обема на предлаганата земя.

Таблица №6. Очаквания за динамиката и развитието на пазара до 2022г.

Година	ПОКУПКИ НА ЗЕМЯ 2013-2022									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Сделки със земя (в дка)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	880,000	880,000	880,000	660,000	550,000
Купувачи институционални инвеститори (в дка)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	80,000	80,000	80,000	60,000	50,000
Купувачи земеделски производители (в дка)	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	800,000	800,000	800,000	600,000	500,000

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

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

6.3. ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ

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

6.4. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО СТЕПЕНТА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Осъществяването на стопанската дейност на Дружеството зависи единствено от регистрация/вписване на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция в регистъра по чл. 3, ал. 2 от Закона за кредитните институции. Емитентът е получил удостоверение № BGR00299 за извършеното от централната банка вписване на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция.

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

6.5. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.

За периода 2011-2012г., Емитентът, който е осъществявал дейност в областта на дялово финансиране по проекти, чиято цел е производството на енергия от възобновяеми енергийни източници, и съпътстващи оценки и консултантска дейност, не е успял да извоюва лидерски позиции. Въпреки опита на управленското тяло и заетия персонал, Дружеството не е успяло да разгърне потенциала си поради развилата се икономическа и финансова криза в съчетание с определени законодателни проекти.

Дейността на Емитента поема нова посока на развитие с нови членове на управителното тяло и нова структура на активностите след промяна в предмета на дейност и успешно първично публично предлагане на акции през

2013г. През 2013г. и първата половина на 2014г. Емитентът основно инвестира набрания чрез първичното публично предлагане капитал в своето лизингово портфолио, което ще започне генериране на приходи през 2014г. Поради тази причина и поради липсата на реализирани приходи за периода 2011-2012г., информацията за конкурентостта на „Елана Агрокредит“ АД за последните 3 финансови години не е релевантна.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНКУРЕНТОСТТА НА „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД НА ПАЗАРА НА ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

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

ПОТЕНЦИАЛНИ КОНКУРЕНТИ В БЪДЕЩЕ

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

КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА:

- **Познаване в детайли на пазара на земеделската земя** - мениджърският екип на практика слага основите и налага правилата и моделите на работа на активния българския пазар на земеделски земи в периода 2005-2009г.
- **Изградена дистрибуционна мрежа** - обучени, с дългогодишен опит и отлична репутация регионални представители за 20 области, където основно се развива земеделие в страната. Възможности и за доразвиване на мрежата с още над 30 регионални представителя в случай на разрастване на дейността. Мениджърите на „Елана Агрокредит“ АД до голяма степен съвпадат с мениджърите на „Елана Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, в следствие превърнал се в най-големия инвеститор в земеделска земя в България. Мрежата от представители, изградена за придобиването на земята, е била изградена и поддържана от групата Елана. Същите представители са били ангажирани с намирането и изповядването на сделките за закупуването на земята, от където са придобили сериозен опит в този род сделки. Мрежата от представители и към датата на този документ съществува и 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;
 - ✓ Контакти на местно ниво на регионалните представители, които в момента основно закупуват земи за земеделските производители по места;
 - ✓ Активни контакти с местните ОС „Земеделие“ и ОД „Земеделие“, където е основната база данни за земеделските производители, земята, която обработва всеки от тях и постиганите резултати през годините, които ще са отправна точка относно надеждността на съответния лизингопулчател.

- **Налични детайлни информационни ресурси** - Дружеството разполага с бази данни за пазарни цени и качества на земеделска земя по землища, бази данни с арендатори по землища, ГИС и др.
- **Утвърден през годините бизнес модел** - в периода на закупуването и управлението на близо 300,000 дка са разработени основните взаимовръзки, които се прилагат и при финансовия бизнес. Всичко това гарантира бърза реакция, която е важно конкурентно предимство, тъй като пазарът на земя е изключително динамичен.
- **Минимални административни разходи** – Поради бизнес модела, Емитентът има ниски административни разходи за разлика от търговските банки, които значително оскъпяват отпусканите от тях кредити, като натоварват клиентите си с множество административни и държавни такси.
- **Възможност за водене на позитивна маркетингова кампания** – кампанията би се изразявала в стимулиране на средния земеделски бизнес, подпомагане на комасацията на земеделските земи, а чрез осигуряване придобиването на земята се улесняват и другите необходими за отрасъла земеделски инвестиции – изграждане на напоителни канали, бази и силози, които не биха били извършвани, ако не е уреден въпроса със собствеността на земите.
- **Възможност за привличане на евтин ресурс** - Във връзка със стимулиране развитието на средния и дребен бизнес се създават предпоставки за привличане на евтин ресурс от Европейската Банка за Възстановяване и Развитие, където приоритетно се кредитират дребни и средни земеделски производители в контекста на осигуряване на sustainable food supply.

Информация за заема от ЕБВР е представена в *т. 10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента.*

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

По смисъла на § 1, т. 7 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г.), "икономическа група" се състои от дружество майка и неговите дъщерни дружества.

„Елана Агрокредит“ АД не е част от икономическа група.

7.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

„Елана Агрокредит“ АД няма дъщерни предприятия.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

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

Дружеството не притежава значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях. Дружеството ще извършва своята дейност в наети пространства. За разглеждания исторически период, нетекущите активи на Дружеството са систематизирани в следващата таблица:

Таблица №7. Нетекущи материални активи на Емитента, 2011-30.06.2014г.

Показатели (в хил. лева)	2011	2012	2013	30.6.2013	30.6.2014
Машини и оборудване	58	-	1	-	1

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Притежаваните дълготрайни материални активи в 2011 са свързани с тогавашната дейност на Емитента и са представлявали компютърно оборудване и активи, предназначени за измерване на вятъра, включително и софтуеър за измерване на вятъра. Същите са били продадени през 2012г. Посочените дълготрайни материални активи през 2013г. и до датата на този проспект са компютърно оборудване.

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС). Съгласно разпоредбите на Международен счетоводен стандарт 17 Лизинг, финансовият лизинг е лизингов договор, при който по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден актив върху лизингополучателя. В края на договора правото на собственост може да бъде или да не бъде прехвърлено.

Съгласно стандарта счетоводните ефекти при финансовия лизинг са следните:

- активът се отписва от счетоводството на лизингодателя и се признава в счетоводството на лизингополучателя;
- счетоводни амортизации се отчитат от лизингополучателя;
- лизингодателят трябва да признава активите, държани по силата на договор за финансов лизинг, в своите баланси и да ги представя като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор;
- лизингодателят отчита лихвени приходи за срока на лизинговия договор; съответно лизингополучателят отчита лихвени разходи.

Основната дейност на Емитента е отдаването на земеделска земя по договори за финансов лизинг – Дружеството придобива площи земеделска земя от трети лица при условия определени от лизингополучателя, и в същия момент я предоставя за ползване срещу възнаграждение. Ето защо в изпълнение на МСС 17 закупените площи земеделски земи се отписват като ДМА и се завеждат като вземания по финансов лизинг в счетоводните регистри на дружеството. В сключените лизингови договори е предвидено задължение за придобиване на собствеността върху земята след изтичане на лизинговия договор от лизингополучателя.

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

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

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

За анализа на финансовото състояние на „Елана Агрокредит“ АД са използвани одитираните отчети за финансовите 2011г., 2012г. и 2013г., както и междинните финансови отчети към 30.06.2013г. и към 30.06.2014г.

От края на последния отчетен финансов период (31.12.2013г.), и за която и да е публикувана финансова информация, е налице значителна промяна в търговската позиция на Емитента. Емитентът продължава значително да увеличава лизинговото портфолио от отпуснат лизинг за земеделски земи. За да запази ръста на лизинговото портфолио Емитентът ще има нужда от средства, които ще осигури чрез настоящото увеличение на капитала и чрез договорената кредитна линия с Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР).

ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

За периода 2011-2012г. Дружеството не е реализирало **приходи от основна дейност**. Единствените приходи за разглеждания период са от продажба на нетекущи активи през 2012г. и финансови приходи от предоставен заем към свързано лице. За 2013г. приходите са от основната дейност на Дружеството – отпускане на лизинг за земеделски земи. Приходите от услуги са основно такси за управление на лизинга и са в размер от 11 хил. лв. за годината. Приходите от лихви в размер на 33 хил. лв. са лихви върху отпуснат лизинг за земеделски земи.

За полугодieto на 2014г. общите приходите на Емитента са 196 хил. лв., като ръста спрямо 2013г. се дължи на нарасналото лизингово портфолио и по-големият отпуснат през периода лизинг.

Оперативните разходи за периода 2011-2012г. се съставят единствено от разходи за външни услуги, които от своя страна са образувани от разходи за независим финансов одит и други разходи. Другите разходи се формират от таксите на Централен Депозитар за регистрация и поддържане на емисията акции на Дружеството, както и таксата на БНБ през 2012г. за регистрация на „Елана Агрокредит“ АД като финансова институция. През 2013г. оперативните разходи са нарастват до 34 хил. лв. – увеличение основно в Разходи за външни услуги (разходи по проведеното публично предлагане) и Разходи за възнаграждение на мениджърското дружество. Към 30.06.2014г. се наблюдава запазване на нивото на разходите за външни услуги и увеличение на разходите за възнаграждение на мениджърското дружество и разходите за персонала, като същите са нови разходни пера спрямо 30.06.2013г.

Нетните приходи за периода 2011-2013г. са постоянни от 8 хил. лв. най-вече заради липсата на приходи от основна дейност през 2011г. и 2012г., и необходимото техническо за изграждането на лизингово портфолио, което да генерира приходи (през 2013г.).

Таблица № 8. Отчет за приходите и разходите на Емитента, 2011-30.06.2014г.

Показатели (в хил. лева)	2011	2012	2013	30.06.2013	30.06.2014
Приходи от оперативна дейност	-	10	44	5	196
Приходи от услуги	-	10	11	-	27
Приходи от лихви	-	-	33	5	169
Разходи за материали	-	-	(4)	-	(1)
Разходи за външни услуги	(2)	(6)	(20)	(13)	(20)
Разходи за възнаграждение на мениджърското дружество	-	-	(8)	-	(24)
Разходи за персонала	-	-	(1)	-	(10)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-	-	-	-	(1)
Други разходи	-	-	(1)	-	-
Печалба (Загуба) от продажба на нетекущи активи	-	5	-	-	-
Резултат от оперативна дейност	(2)	9	10	(8)	140
Финансови приходи/(разходи)	11	-	(1)	-	(18)
Финансови приходи	11	-	-	-	-
Финансови разходи	-	-	(1)	-	(18)
Печалба преди данъци	9	9	9	(8)	122
Разходи за данъци	(1)	(1)	(1)	-	(12)
Печалба за годината	8	8	8	(8)	110

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Приходи от новата дейност на Емитента

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

А. Приходи от лихви

Съгласно изискванията на Международните счетоводни стандарти /МСС17/ признаването на финансовия приход по договорите за финансов лизинг се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

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

Б. Приходи от услуги

Приходите от услуги на Дружеството обхващат годишните комисионни за управление на договорите за финансов лизинг. Приходите от годишната такса управление се признават в началото на всяка нова започнала година от срокът на договора за финансов лизинг.

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

Таблица №9: Стойност на придобиване на активите, доходи от предоставен финансов лизинг и начин на отчитането му към 30.06.2014г.

Период	Стойност на придобиване на имотите	Първоначална вноска от лизингополучателите	Погасена главница	Нетни инвестиции в лизингови договори	
1	2	3	4	5=2-3-4	
м.05.2013 - 03.2014	4 348*	936	9	3 403	
м.04.2014 - м.06.2014	1 594	357	-	1 237	
Тотал:	5 942	1 293	9	4 640	

Период	Доход по договори за финансов лизинг	Погасена лихва	Доход, дължим на 15.09.2014
1	6	7	8=6-7
м.05.2013 - 03.2014	67	6	61
м.04.2014 - м.06.2014	102		102
Тотал:	169	6	163

Период	Дължима годишна такса управление	Погасена такса управление	Годишна такса управление, платима на 15.09.2014	Общ размер на вземания по финансов лизинг
1	9	10	11=9-10	12=5+8+11
м.05.2013 - 03.2014	27	2	25	3 489
м.04.2014 - м.06.2014	11		11	1 350
Тотал:	38	2	36	4 839

* - Стойността на финансираните имоти към 30.06.2014г. се различава от подадения сбор в таблица 6 по-горе поради счетоводното отчитане показано в таблица 9 тук, което включва и разходи по придобиване на имотите

Таблица №10: Основни контрагенти по лизингови договори към 30.06.2014г.

Име на клиента	Процентно участие в общия портфейл	Процент на редовно обслужваните вноски
Сий Сайд ЕООД	12.83%	100%
ОМ Инвест ЕООД	11.42%	100%
Клас 96 ЕООД	6.71%	100%
Агроинвест- 2011 АД	5.29%	100%
ЗП Асен Янев Моллов	4.36%	100%
ЗП Румен Йорданов Тодоранов	1.67%	100%

Редовно обслужване на портфейла и липса на просрочени вноски се наблюдава не само при основните контрагенти на Дружеството, но и в останалите вземания по лизингови договори. Събираемостта на портфейла към датата на този документ е изрядна и липсват просрочени вземания.

АКТИВИ И ПАСИВИ

Динамиката в активите и пасивите на Дружеството се обуславя от активността в последните три години. Липсата на реализирани значителни резултати през периода 2011-2012г. дава и слабо изменение на балансовите стойности. След промяната на бизнес модела се наблюдава значителен ръст в активите и пасивите на Емитента.

Таблица №11. Балансов отчет - Активи на Емитента, 2011-30.06.2014г.

Показатели (в хил. лева)	2011	2012	2013	30.6.2013	30.6.2014
Машини и оборудване	58	-	1	-	1
Нематериални активи	38	-	9	-	8
Вземания по финансов лизинг	-	-	1 097	25	4 246
Общо нетекущи активи	96	-	1 107	25	4 255
Вземания от свързани лица	166	160	-	163	-
Търговски вземания	-	100	-	100	-
Платени аванси	-	-	-	-	-
Вземания по финансов лизинг	-	-	136	-	593
Други вземания	-	-	170	3	62
Пари и парични еквиваленти	-	-	3 696	411	2 288
Общо текущи активи	166	260	4 002	677	2 943
Общо активи	262	260	5 109	702	7 198

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

Общите активи на Емитента нарастват до 5.1 млн. лв. през 2013г., спрямо 0.3 млн. лв. в края на 2012г. Ръстът се дължи на нарастването на парите и паричните еквиваленти в резултат на успешното първично публично предлагане на акции през 2013г. и нарастването на лизингово портфолио.

В края на второто тримесечие на 2014г. общите активи нарастват до 7.2 млн. лв., ръст от 40.9% спрямо началото на периода, дължащ се на ръста на лизингово портфолио за сметка на пари и парични еквиваленти в едно с полученото финансиране от ЕБВР. Вземанията по финансов лизинг се оценяват по справедлива стойност плюс разходите за транзакцията.

Увеличението на търговските вземания през 2012г. се дължи на продадените нетекущи активи, но неполученото плащане за тяхната продажба. Сделката е осъществена с „Вятърни Електроцентрали“ АД, ЕИК: 175163852 на 01.02.2012 г. По въпросната сделка няма допълнителни условия и предоговаряния, падеж или обезпечение.

За периода 2011-2012г. Дружеството има вземания от свързани лица по отпуснати заеми на „Елана Холдинг“ АД. Договорите за заем са сключени съответно на 15.12.2008 г. на стойност 110,000 лв. и на 02.04.2009г. на стойност от 28,000 лв. И двата заема са сключени за срок от 1 година при лихвен процент от 8% на годишна база.

Договорите са имали клауза за удължаване по взаимно съгласие след изтичане на едногодишния срок. Не е имало предоставени обезпечения по сключените договори със свързани лица. Тази клауза е била основание за удължаването им през 2012г. Информация за текущата обща стойност на заемите и общото ниво на вземанията от свързани лица е представена в долната таблица:

Таблица № 12: Транзакции със свързани лица, 2011-30.06.2014г.

Показател (в хил. лв.)	2011	2012	2013	30.6.2014
Размер главница	133	117	0	0
Неплатена лихва	33	43	0	0
Общо вземания от свързани лица	166	160	0	0

Източник: Елана Агрокредит АД

Изменени на пасивите през разглеждания период:

Таблица №13. Балансов отчет - Пасиви и Собствен капитал на Емитента, 2011-30.06.2014г.

Показатели (в хил. лева)	2011	2012	2013	30.6.2013	30.6.2014
Акционерен капитал	1 000	250	5 115	700	5 115
Изкупени собствени акции	(750)	-	-	-	-
Премиен резерв	-	-	(47)	-	(47)
Законови резерви	-	-	4	4	4
Финансов резултат	11	9	13	(3)	123
Общо собствен капитал	261	259	5 085	701	5 195
Получени заеми					1 725
Общо нетекущи пасиви					1 725
Данъчни задължения	1	1	1	-	2
Получени заеми	-	-	-	-	244
Търговски задължения	-	-	11	1	28
Получени аванси	-	-	9	-	2
Други задължения	-	-	2	-	-
Задължения към персонала и осигурителни институции	-	-	1	-	2
Общо текущи пасиви	1	1	24	1	278
Общо пасиви и собствен капитал	262	260	5 109	702	7 198

Източник: Елана Агрокредит АД

Общите пасиви на Емитента нарастват до 5.1 млн. лв. през 2013г. основно в резултат на набрания капитал чрез първичното публично предлагане на акции през 2013г. **Акционерният капитал** в края на 2013г. е в размер на 5.1 млн. лв.

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

В края на второто тримесечие на 2014г. общите пасиви нарастват до 7.2 млн. лв., ръст от 40.9% спрямо началото на годината, основно заради ръста на получени заеми (2 млн. лв. краткосрочни и дългосрочни), които са образувани от получения заем от ЕБВР.

Финансовите отчети на ЕЛАНА Агрокредит АД се изготвят в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС). В изпълнение на Международен счетоводен стандарт (МС) 32 Финансови инструменти: представяне /в частност параграф 37 и 38/, Емитентът отчита извършените разходи, пряко свързани с емитирането на акции, като намаление на собствения капитал (по - конкретно отрицателен премиен резерв):

МСС 32: „37 При издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал предприятието обикновено извършва различни разходи. Тези разходи биха могли да включват разходи за регистрация и други законови такси, изплатени суми на правни, счетоводни и други професионални консултанти, разходи за отпечатване и гербови марки. При капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал (нетно от всички свързани преференции за данък върху доходите) до степента, в която са допълнителни разходи, пряко свързани с капиталова сделка, които в противен случай биха били избегнати. Разходите по капиталова сделка, която е прекратена, се признават като разход.

и

38 Разходите по сделката, които са свързани с емитирането на съставен финансов инструмент, се разпределят към компонентите на пасив и собствен капитал, пропорционално на разпределението на постъпленията. Разходите по сделката, които са съвместно свързани с повече от една сделка (например разходите за съвместно предлагане на някои акции и котиране на други акции на фондова борса), се разпределят между тези сделки, като се използва рационална и относима към сходни сделки база за разпределение.“

Разходите, свързани пряко с увеличението на капитала през 2013г. и отчетени съответно като отрицателен премиен резерв възлизат на 47 240.74 лева. В основната си част те включват консултантски услуги по изготвянето на проспекта и пласирането на емисията, както и регистрационни такси в съпътстващите процеса институции.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на ЕЛАНА Агрокредит АД цялата дейност по управлението на дейността на Дружеството е възложена на Агромениджмънт ООД. За целта е сключен договор от 22 Март 2013г. между ЕЛАНА Агрокредит АД и Агромениджмънт ООД. Агромениджмънт ООД предоставя богата гама от управленски и административни услуги в обичайни ход на дейността. Възнаграждението на Агромениджмънт ООД към 31.12.2013г. се определя на база размерът на инвестираните средства. Под инвестирани средства се разбира общата сума на вземанията на главници по договорите с клиенти на ЕЛАНА Агрокредит АД към датата на изчисляване на възнаграждението. На извънредното общо събрание на акционерите от 14.01.2014 г. е взето решение за овластяване Съвета на директорите да подпише допълнително споразумение към Договора с „Агромениджмънт“ ООД. Допълнителното споразумение е сключено на 23.01.2014 г.

Извършената с горепосоченото споразумение промяна засяга възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД по договора, като същото започва да се формира освен от твърда компонента (размер на инвестирани средства), и от резултата (доходността) при осъществяване дейността на дружеството. За да не се променя общият размер на възнаграждението (промяната да е неутрална за страните), първоначално фиксираното възнаграждение се намалява наполовина, като намалението се компенсира от въведената променлива компонента.

Освен промяната в начина на изчисляване на възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД, допълнителното споразумение засяга следните промени:

- „Агромениджмънт“ ООД организира от името и за сметка на Дружеството плащания във връзка с извършените сделки по покупка на недвижимите имоти, както и получаването на първоначална вноски и лизинговите вноски от земеделците-лизингополучатели;
- „Агромениджмънт“ ООД ще съхранява документите за собственост и договорите за лизинг на придобитите недвижими имоти, както и нотариалните актове по прехвърляне собствеността на изплатените от лизингополучателите имоти до комплектуването на съответните досиета по сделките, и до финалното им предаване на Емитента;
- Емитентът се задължава да съдейства на „Агромениджмънт“ ООД при продажба на имоти, за които има неплащане от страна на съответния лизингополучател, включително, но не само чрез издаване на съответните пълномощни и предоставяне на протоколи от Съвета на директорите във връзка с осъществяването на сделките.

В резултат на подписания договор в едно с допълнителното споразумение, възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД за 2013г. е в размер на 8 хил. лева, което представлява 24% от разходите за обичайна дейност на Емитентна за 2013г. Към 30.06.2014г. дължимото възнаграждение към „Агромениджмънт“ ООД е 24 хил. лева, което заема 43% от общите разходи за дейността към края на второто тримесечие на ЕЛАНА Агрокредит АД. Същевременно, 100% от приходите на Дружеството са реализирани чрез управлението на дейността му от Агромениджмънт ООД, от където и 100% от печалбите му се дължат на това сътрудничество.

На 17.04.2014г. ЕЛАНА Агрокредит АД и Европейската Банка за Възстановяване и развитие (ЕБВР) подписаха договор за заем, по силата на който ЕЛАНА Агрокредит АД ще получи заем в размер на 5,000,000 (пет милиона) евро за 8 (осем) години при лихва 3-месечен EURIBOR + 5% (пет процента). Повече информация относно параметрите на кредитната линия има в *т. 10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента*. С цел защита интересите на акционерите на Дружеството и управление на неговата задължнялост, договорът за заем е сключен при условие, че дълговата експозиция на публичното Дружество не може да надвишава повече от два пъти стойността на съдебно регистрирания капитал. Отделно от това заемът е разделен на два равни транша, като усвояването на втория е възможно само и единствено при увеличение на капитала на Дружеството с минимум 10 000 000 лв.

Вторият съществен договор на Дружеството, извън договорите за финансов лизинг в изпълнение на основната му дейност, е договорът от 22.03.2013 г., сключен с „Агромениджмънт“ ООД. Възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД е формирано по такъв начин, че неговият размер е изцяло зависим от успешното развитие на инвестиционната дейност на възложителя, което осигурява максимална защита за интересите на инвеститорите в публичното дружество. Възнаграждението се формира от два компонента: (1) процент от остатъчните главници по предоставените финансови лизинги за покупка на земеделски земи и (2) процент от печалбата на публичното дружество и то само когато е постигната минимална доходност за акционерите от 5%.

Емитентът ще има възможност да изпълнява задълженията си по договорите подписани с ЕБВР и „Агромениджмънт“ ООД до колкото и двата са изготвени с цел подпомагане на дейността му. Дължимите вноски по заема от ЕБВР са съобразени с графика на плащане на вноските от лизингополучателите и освен това размерът на поетия дълг е допълнително регулиран от съотношението заложено в устава на Дружеството. Това му позволява да осъществява дейността си благодарение на емитирания акционерен капитал и поетия дълг. Договорът с „Агромениджмънт“ ООД е не само съобразен с графика на вноските от лизингополучателите, но и самото възнаграждение на „Агромениджмънт“ ООД е функция на сключените лизингови договори благодарение на договора с него. Както е посочено по-горе, приходите на Емитента се генерират изцяло в следствие на договора с „Агромениджмънт“ ООД и възнаграждението на второто е функция на величината на тези приходи.

9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

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

Дружеството счита, че поради разразилата се световна икономическа криза, съчетана с конкретни законодателни промени, дейността на дружеството **преди смяната на предмета на дейност** е била негативно повлияна и шансовете за реализирането на положителни резултати са били значително намалени. Поради тези причини и поради неблагоприятните перспективи за бъдещо развитие на дейността по дялово финансиране по проекти, чиято цел е производството на енергия от възобновяеми енергийни източници, както и консултантски услуги свързани с подобни проекти, акционерното събрание на Емитента в края на 2012г. решава да промени предмета на дейност на Емитента и да реструктурира дейността му.

Съществен фактор за осъществяване на **настоящата дейност** е получаването на регистрация от БНБ за финансова институция, което позволява на Дружеството да осъществява дейност по отдаване на селскостопански земи под формата на финансов лизинг и отпускане на краткосрочни кредити за тяхната обработка. Емитентът е регистриран от БНБ, за което свидетелства удостоверение № BGR00299 за извършеното от централната банка вписване.

Друг съществен фактор за дейността на Емитента е успешното приключване на първичното публично предлагане на Емитента. Набраните средства от този процес позволиха на Емитента да заеме значителен пазарен дял в тази нова услуга за българския пазар. Евентуалният успех на настоящето увеличение на капитала ще затвърди успешния тренд на Емитента.

Освен горепосочени фактори, няма други значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента за разглеждания период.

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

В резултат на смяната на предмета на дейност и заетата водеща позиция на пазара за отпускане на финансов лизинг за земеделски земи, се наблюдава значителни промени в приходите и нетните продажби на Емитента. Подробна информация е посочена в *т.9.1. Финансово Състояние*.

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

За период 2011 – 2012г., дейността на Дружеството е била повлияна от негативните ефекти на световната икономическа и финансова криза и неспособността на икономиката в нашата държава да се справи с тези ефекти.

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

Настоящата дейност на Дружеството се влияе от правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс в България. Ниското доверие в настоящото правителство може да го възпре да вземе решителни мерки в посока подобряване на икономическата активност в България, насърчаване на чуждестранните инвестиции и стимулиране на покупателната способност, могат да доведат до неблагоприятен климат за бъдещите инвестиции, планирани от „Елана Агрокредит“ АД.

Използването на темата за земеделската земя с политическа цел може да доведе до ограничения върху достъпа на пазара на земеделска земя в България, което да отблъсне големите чуждестранни инвеститори.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

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

Емитентът осъществява основната си дейност с собствен капитал и заемни средства. Към датата на настоящия документ, внесенят регистриран акционерен капитал на „Елана Агрокредит“ АД е в размер на 5.115 млн. лв. Тази промяна става с увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър на 24.10.2013г.

На 17.04.2014г. е подписан договор за заем между „Елана Агрокредит“ АД и Европейската Банка за Възстановяване и развитие (ЕБВР). По силата на този договор „Елана Агрокредит“ АД ще получи заем в общ размер на 5 млн. евро за 8 години при лихва 3-месечен EURIBOR + 5%.

Заемът се отпуска на два транша, всеки от които в размер на 2.5 млн. евро. Усвояването на траншовете ще става на минимални суми от 500 хил. евро, като първата е в размер на 1.0 млн. евро и е получена на 15.05.2014г.

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

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

Таблица №14. Отчет за паричните потоци на Емитента, 2011 – 30.06.2014

Показатели (в хил. лева)	2011	2012	2013	30.6.2013	30.6.2014
Постъпления от клиенти	-	-	352	7	1 002
Плащания към доставчици	(3)	(5)	(1 625)	(46)	(4 437)
Плащания към персонал и осигурителни институции	-	-	(1)	(1)	(8)
Постъпления от предоставени заеми	-	-	2	2	115
Постъпления от лихви по предоставени заеми	-	-	15	-	1
Плащания за данъци (нетно)	-	(21)	(1)	(1)	(13)
Други парични потоци от основна дейност					5
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(3)	(26)	(1 258)	(39)	(3 335)
Продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	20	100	-	-
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-	(1)	-	-
Придобиване на нематериални активи	-	-	(9)	-	-
Постъпления от предоставени заеми на свързани лица	2	6	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2	26	90	-	-
Емитиране на капитал	-	-	4 865	450	-
Получени банкови и други заеми	-	-	-	-	1 956
Плащания на лихви	-	-	-	-	(26)
Други парични потоци от финансова дейност	-	-	(1)	-	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-	4 864	450	1 928
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1)	-	3 696	411	(1 407)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1	-	-	-	3 696
Печалба / (загуба) от валутна преоценка на парични средства	-	-	-	-	(1)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	-	-	3 696	411	2 288

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

В резултат на смяната на предмета на дейност Емитента започва активно да оперира на пазара за отпускане на лизинг на земеделски земи, което се отразява и на Отчета за паричните потоци. Нетният паричен поток от **оперативна дейност** за 2013г. (след м. май 2013г.) е отрицателен от 1.3 млн. лева основно поради по-големия размер на отпускания лизинг от 1.6 млн. лв. през годината в сравнение с плащанията на клиенти, които са в размер на 0.4 млн. лв.

Към края на второто тримесечие на 2014г. паричният поток от **оперативна дейност** е отрицателен от 3.3 млн. лв., като за периода Дружеството е отпуснало с 173% повече лизинг в сравнение с 2013г. за 4.4 млн. лв. Постъпленията от клиенти нарастват до 1.0 млн. лв. в резултат от ръста на лизинговото портфолио на Емитента.

През 2013г. Емитентът набра капитал чрез първично публично предлагане на обикновени акции, което доведе до положителен паричен поток от **финансова дейност** в размер на 4.9 млн. лв.

Нетната промяна в пари и парични еквиваленти е положителен паричен поток от 3.7 млн. лв. през 2013г.

Към края на второто тримесечие на 2014г. нетната промяна в пари и парични наличности е отрицателна от 1.4 млн. лв., което намалява наличните пари и парични еквиваленти в края на периода до 2.3 млн. лв. Отпуснатият лизинг към края на второто тримесечие на 2014г. (4.4 млн. лв.) и наличните пари и парични еквиваленти в края на тримесечието (2.3 млн. лв.) показват, че Емитентът ще има нужда от парични средства за да поддържа ръста на лизинговото портфолио. Емитентът смята да осигури нужните средства чрез увеличение на капитала и кредитна линия от ЕБВР, която вече е договорена.

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

След смяната на предмета на дейност Дружеството е набрало капитал в размер на 4.9 млн. лв. чрез първично публично предлагане на акции през 2013г., за да осъществява основната си дейност. В резултат на положителното първично публично предлагане и значително търсене на услугите по лизинг на земеделски земи, „Елана Агрокредит“ АД е привлякла от ЕБВР заемни средства за използване на ефекта на финансовия ливъридж и реализиране на допълнителен положителен финансов резултат за акционерите си.

На 17.04.2014г. „Елана Агрокредит“ АД и Европейската Банка за Възстановяване и развитие (ЕБВР) подписаха договор за заем, по силата на който ЕЛАНА Агрокредит АД ще получи заем в общ размер на 5,000,000 (пет милиона) евро за 8 (осем) години при лихва 3-месечен EURIBOR + 5% (пет процента).

Заемът се отпуска на два транша, всеки от които в размер на 2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди) евро. Усвояването на траншовете ще става на минимални суми от 500,000 (петстотин хиляди) евро, като първата е в размер на 1,000,000 (един милион) евро и е получена на 15 май 2014г. Параметрите на кредитната линия са представени в следващата таблица:

Таблица №15. Параметри по заема от ЕБВР и свързания с него договор за залог на вземания

Параметри	
Параметри на заема	
Размер на заема	до 5,000,000 евро;
Срок	8 години;
Падеж	15.01.2022г.
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 5% към датата на плащане, като ЕБВР има право да фиксира лихвения процент, ако тримесечният EURIBOR надвиши 0.75%;
Усвояване	Заемът се усвоява на траншове по инициатива на Емитента чрез подаване на писмено искане за отпускане на конкретната сума.
Начин на погасяване на заема	30 вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията на главницата са както следва: 15-ти януари, 15-ти април и 15-ти юли - 1%(процент), на 15-ти октомври - по 9.8%;
Начална дата за погасяване	Първото дължимо лихвено плащане ще бъде извършено от Емитента на 15.07.2014г. Следващото лихвено плащане, заедно с първото главнично такова е сължимо на 15.10.2014г.
Цели на отпускане на заема	Развитие на портфейл от договори за финансов лизинг на земеделска земя от страна на Емитента
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което Елана Агрокредит АД сключва с ЕБВР Договор за особен залог на вземания на 17.04.2014г.
Параметри на договора за залог на вземания	
Срок на договора	До пълното изплащане на отпуснатия от ЕБВР заем
Вид на вземанията	Парични вземания с падеж 15.09 на съответната година от срока на договорите за финансов лизинг.
Размер на отделните вземания	Без ограничение
Общ размер на вземанията	Не по-малко от 150% от размера на усвоената част от заема
Период на вземанията	Без ограничение

Източник: Елана Агрокредит АД

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

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

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

Източниците на средства за реализация на очакванията в т. 5.2.3. и 8.1. по-горе биха били настоящото и бъдещо успешни публични предлагания на акции от капитала на „Елана Агрокредит“ АД, както и привличането на заемни средства, с които допълнително увеличи портфейла от подписани договори.

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

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

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

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

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

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

Емитентът не извършва производствена дейност и не поддържа материални запаси. Консултантските услуги извършвани от Емитента във връзка с реализирането на проекти в сферата на различни енергийни източници не получи очакваното развитие. Информацията предоставена в т.б.2. и т.9.2.3. по-горе показва причините за неуспеха. В края на разглеждания период, Емитентът започва развитието на нова дейност в сферата на отпускането на финансов лизинг за земеделска земя. Емитентът успешно проведе първично публично предлагане на акции, като чрез набраните средства увеличава лизинговото портфолио. Подписаният договор с ЕБВР също значително ще допринесе за нарастването на кредитното портфолио.

Няма други съществени тенденции, които Емитентът да вярва, че биха имали влияние върху неговата дейност след края на последния финансов отчет до датата на настоящия документ.

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

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

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

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

СЪГЛАСНО РАЗПОРЕДБИТЕ НА РЕГЛАМЕНТ № 809/2004 „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД РЕШАВА ДА НЕ ПРИЛАГА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГНОЗИТЕ НА ЕМИТЕНТА И ПРИБЛИЗИТЕЛНО ИЗЧИСЛЕНИЕТЕ В ТАЗИ ВРЪЗКА ПЕЧАЛБИ.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

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

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

Управителният орган на Дружеството е Съветът на Директорите в състав:

- Владислав Русев – Председател на СД;
- Гергана Костадинова – член на СД и Изпълнителен директор;
- Петър Божков – Зам. Председател на СД;

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

Владислав Русев Русев – Председател на СД, бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

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

- a. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- b. Участва като съдружник в следните дружества:
 - Русев Консулт ООД, ЕИК 121758056 (в ликвидация), гр. София, кв. „Овча купел“ 2, бл. 21, вх. А, ап. 26, прекратена дейност: 10.09.2009 г.

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

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

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

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

Г-н Русев е завършил бакалавър специална педагогика и магистър логопедия в СУ „Св. Кл. Охридски“ през 1990-1995г. През 1998г. завършва магистратура по социално и застрахователно дело в Университета за национално и световно стопанство (УНСС) в София.

Професионалната кариера на г-н Русев във финансовия сектор започва през 1995г. в ПОД Алианц АД, като през годините е заемал различни постове в компанията:

- 2006г. – понастоящем – ПОД Алианц АД - Заместник изпълнителен директор, ръководещ управление "Осигурителна дейност".
- 2000 – 2006г. – ПОД Алианц АД - Директор "Продажби";
- 1995 – 1999г. – ПОД Алианц АД - Специалист, Главен специалист, Зам. Директор ДПФ.

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

Гергана Венцова Костадинова – член на СД и Изпълнителен директор, бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

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

- а. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- б. Не участва като съдружник в други дружества:

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

- „Елана Високодоходен Фонд“ АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 131396940, като член на СД;
- „Елана Енерджи Мениджмънт“ АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 200802454, като член на СД;
- „Елана Прайвит Екуити“ АД (предишното наименование на Емитента), седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, БУЛСТАТ 175308436, като член на СД;
- „Елана Холдинг“ АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 121837774, като Изпълнителен директор;
- „Елана Еврофонд“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството.
- „Елана Прайвит Екуити Мениджмънт“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството..
- „Финанс Варна“ ЕООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била управител и ликвидатор на дружеството.

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

- „Елана Еврофонд“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството;
- „Елана Прайвит Екуити Мениджмънт“ АД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството;

- „Финанс Варна“ ЕООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-жа Костадинова е била ликвидатор на дружеството.

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

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

Г-жа Костадинова е бакалавър и магистър по специалност Финанси от Университета за национално и световно стопанства (УНСС) - София. След дипломирането си работи в:

- 2010 – понастоящем – „Елана Холдинг“ АД – Изпълнителен директор;
- 2012 – понастоящем – „Елана Финансов Холдинг“ АД – Ръководител отдел Счетоводство;
- 2008- 2012г. „Елана Финансов Холдинг“ АД – Главен счетоводител;
- 2008г. – „Елана Финансов Холдинг“ АД – Счетоводител;
- 2007 – 2008г. – „Елана Холдинг“ АД – Счетоводител;
- 2003 – 2007г. – „Тексар-България“ ООД – Оперативен счетоводител;
- 2002 – 2003г. – „Кимпекс“ ЕООД – Оперативен счетоводител.

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

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

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

- а. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- б. Не участва като съдружник в други дружества.

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

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

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

- „Роял Селект“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.
- „Роял Анимейшън“ ООД (заличен търговец поради доброволна ликвидация). Г-н Петър Божков е бил ликвидатор на дружеството.

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

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

Г-н Божков има висше юридическо образование, степен Магистър от СУ „Св. Климент Охридски“ гр. София, където е завършил специалност: право. През 1980г. е стажувал в Софийски градски съд, като в последствие е адвокат на свободна практика. През 1993г. завършва магистратура в UCLA, специалност: бизнес право. В професионалния си опит г-н Божков е заемал следните позиции:

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

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

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

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

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

Функцията на независими членове в „Елана Агрокредит“ АД ще бъде изпълнявана от г-н Владислав Русев и г-н Петър Божков, които отговарят на условията за независимост по-горе. Тази функция се изпълнява от посочените членове на СД на Дружеството от дата на тяхното вписване като такива в Търговския регистър към Агенцията по вписванията (виж т. 15 по-долу). Към датата на този проспект и двамата членове изпълняват ролята на независими членове.

Дружеството има назначен Директор Връзки с Инвеститори (ДВИ) – Пламена Генчева, и осъществява дейността си чрез услугите на "Агромениджмънт" ООД. Повече информация за отношенията на Емитента с това дружество е посочена в т. „22. Значителни договори“ по-долу.

14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

За административните, управителните и надзорните органи на Дружеството не е налице:

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

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

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

Имайки предвид периода за историческа информация, в настоящата точка е представена информация за наличието на промяна в състава на членовете на съвета на директорите на Емитента за този период. Промените за разглеждания период са както следва:

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

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

На 22.01.2014г. са освободени Ваня Георгиева Василева и Камен Маринов Колчев и са вписани Владислав Русев Русев и Гергана Венчова Костадинова.

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

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

- Владислав Русев Русев от 22.01.2014г. до датата на този документ 25.06.2014г., или 154 дни;
- Гергана Венчова Костадинова от 22.01.2014г. до датата на този документ 25.06.2014г., или 154 дни;
- Петър Стоянов Божков от 14.03.2013г. до датата на този документ 25.06.2014г., или 1 година и 103 дни.

Мандатът на настоящия съвет на директорите е до 14.03.2018г.

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

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

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

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

Мандатът на членовете на съвета на директорите на Дружеството е определен на 5 год. Съгласно актуалния устав. Датата, на която изтича срока за заемането на длъжността е 14.03.2018г.

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

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

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

На извънредно ОСА от 14.01.2014г. се приема решение функциите на Одитен комитет на Емитента да бъдат изпълнявани от СД. За Председател на Одитния комитет е избран Петър Стоянов Божков – член на СД.

Действията, които влизат в компетенциите на комитета са гаранция за защита правата на акционерите на Емитента. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане. По-конкретно, съгласно разпоредбата на чл. 40 б. „з“ от ЗНФО, Одитният комитет изпълнява следните функции:

- наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;
- наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;
- наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;
- наблюдава независимия финансов одит в предприятието;
- извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

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

Като публично дружество, вписано в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, Дружеството е въвело на 18.12.2013г. програма, изготвена в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. В съответствие с разпоредбата на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК „Елана Агрокредит“ АД е длъжно да съобразява съдържанието на финансовите си отчети с програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и да води счетоводната си политика съгласно Международните счетоводни стандарти.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. БРОЯ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА

Към датата на проспекта „Елана Агрокредит“ АД има назначен 1 (един) служител.

17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

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

- а. Петър Стоянов Божков, притежава пряко 80,000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 1.56% от общия капитал на Дружеството;

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

17.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА.

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

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, РАЗЛИЧНО ОТ ЧЛЕН НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ, КОЕТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ИМА УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО НАЦИОНАЛНОТО ПРАВО НА ЕМИТЕНТА, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО НА ВСЯКО ТАКОВА ЛИЦЕ

Към датата на настоящия документ има лица, които не са членове на СД на Емитента и притежават **пряко над 5% от капитала** на Емитента:

- а. **ЗММ Солар ЕООД**, ЕИК: 201471562, със седалище и адрес на управление: гр. София 1616, ул. "Беловодски път" № 15-17, притежаваща **пряко 500,000** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **9.77%** от общия капитал на Дружеството;
- б. **Химакс Фарма ЕООД**, ЕИК: 131212027, със седалище и адрес на управление: гр. София 1756, ж.к. Дървеница бл. 43 вх.В ап.25, притежаваща **пряко 500,000** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **9.77%** от общия капитал на Дружеството;
- в. **ЗУПФ Алианц България**, ЕИК: 130477720, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 42, притежаваща **пряко 350,000** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **6.84%** от общия капитал на Дружеството;
- г. **УПФ ДСК Родина АД**, ЕИК: 130479810, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шипка № 3, притежаваща **пряко 345,000** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **6.74%** от общия капитал на Дружеството;
- д. **УПФ Доверие АД**, ЕИК: 130474628, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.Дунав № 5, притежаваща **пряко 300,000** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **5.86%** от общия капитал на Дружеството;
- е. **ДФ ДСК Разтеж**, ЕИК: 131569986, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Албин № 36, ет. 3, притежаваща **пряко 270,000** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **5.28%** от общия капитал на Дружеството;
- ж. **ДФ Алианц България**, ЕИК: 130401021, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 42, притежаваща **пряко 256,800** броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи **5.02%** от общия капитал на Дружеството;

Към датата на настоящия документ има лица, притежаващи **непряко над 5% от капитала** на Емитента:

- а. **ПОД Алианц България АД**, ЕИК: 121050885, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 42, притежава **непряко** чрез учредените и управляваните от него ЗУПФ Алианц България и ДПФ Алианц България (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК) **606,800** броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **11.86%** от общия капитал на Дружеството;
- б. **ПОК Доверие АД**, ЕИК: 831190986, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Тинтява № 13Б, вх. А, ет. 7, притежава **непряко** чрез учредените и управляваните от него ДПФ Доверие, ППФ Доверие и УПФ Доверие (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК) **500,000** броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **9.76%** от общия капитал на Дружеството;
- в. **ПОК ДСК Родина АД**, ЕИК: 121507164, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. Княз Александър I Батенберг № 6, ет. 1, притежава **непряко** чрез учредените и управляваните от него УПФ ДСК Родина, ДПФ ДСК Родина и ДПФПС ДСК Родина (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК) **400,000** броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **7.82%** от общия капитал на Дружеството;
- г. **ДСК Управление на активи АД**, ЕИК: 131349104, със седалище и адрес на управление: гр. София 1505, ул. Московска № 19, притежава **непряко** чрез учредените и управляваните от него ДФ ДСК Баланс, ДФ ДСК Разтеж и ДФ ДСК Имоти (на основание чл. 146, ал.1, т.8 на ЗППЦК) **449,000** броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи **8.78%** от общия капитал на Дружеството;

18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

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

18.3. ДОПОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ.

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

18.4 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

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

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Таблица №16. Транзакции със свързани лица, крайно салдо за периода 2011-30.06.2014г.

Показател (в хил. лв.)	2011	2012	2013	30.6.2014
Размер главница	133	117	0	0
Неплатена лихва	33	43	0	0
Общо вземания от свързани лица	166	160	0	0

Таблица №17. Транзакции със свързани лица, сделки за периода 2011-30.06.2014г.

Показател (в хил. лв.)	2011	2012	2013	30.6.2014
Предоставяне на заеми				
Погасяване на предоставен заем от Елана Холдинг	2	16	2	
Погасяване на лихва по предоставен заем от Елана Холдинг	-	-	-	
Покупка на услуги от Агромениджмънт ООД				
Разходи за възнаграждение на Агромениджмънт ООД			8	24

Източник: „Елана Агрокредит“ АД

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

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

20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Елана Агрокредит“ АД е изготвило годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2011г., 31.12.2012г. и 31.12.2013г., както и неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2013г. и към 30.06.2014г. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти воден от КФН. Дружеството ще представя в Комисията за финансов надзор годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100о-100н от ЗППЦК и спазва задължението за периодично разкриване на информация, докато е вписано в този регистър. Дружеството прилага към настоящия регистрационен документ одитирани годишни финансови отчети за последните три години и неодитираните междинни финансови отчети към 30.06.2013г. и към 30.06.2014г. Същите включват:

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

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронната страница на Емитента (agrocREDIT.elana.net). Тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор от „Елана Агрокредит“ АД и в офисите на „Елана Трейдинг“ АД.

20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

„Елана Агрокредит“ АД няма участия в други дружества и няма задължение за изготвяне на консолидирани отчети. Информацията в този документ е извлечена от индивидуалните годишни одитирани отчети за последните 3 години и междинните неодитирани отчети за второ тримесечие на 2013г. и 2014г.

20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Историческата годишна финансова информация в този документ е одитирана. Одиторските доклади за тази финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и не съдържат квалификации или откази. Няма друга информация от настоящия документ, която да е била одитирана от законовите или други одитори. Историческата междинна финансова информация в този документ е неодитирана и е взета от междинните отчети на Емитента към 30.06.2013г. и 30.06.2014г.

20.5. ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация в документа за регистрация датира от 30.06.2014г.. Същата финансова информация е остаряла с по-малко от 3 месеца съгласно датата на този документ.

20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Емитентът е публикувал тримесечна финансова информация към 30.06.2014г. от датата на неговите последни одитирани финансови отчети.

20.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

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

ИЗПЛАТЕНИ ДИВИДЕНТИ ПРЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЯ ИСТОРИЧЕСКИ ПЕРИОД

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

- 2,617.5 лв. от печалбата за 2010г.
- 8,188.2 лв. от печалбата за 2011г.

или общо 10,805.6 лв. да бъдат разпределени както следва:

- 10,000.0 лв. да бъдат разпределени като дивидент;
- 805.6 лв. остават като неразпределена печалба.

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

На редовното годишно общо събрание на акционерите през 2013 г. с **пълно единодушие на акционерите** е взето решение реализираната през 2012 г., както и неразпределената печалба от минали години да бъде отнесена в смета „неразпределена печалба от минали години“.

Общото събрание на акционерите на Емитента, което да разгледа разпределяне на печалбата за 2013г. бе проведено на 30.06.2014г. Съгласно поканата за провеждане на събранието, оповестена на интернет страницата на Търговския Регистър, проектът за решение във връзка с разпределение на финансовия резултат от 8 562.21 лв. за 2013 г. е следния:

- 10% за попълване на фонд „Резервен“ на Дружеството; и
- Остатъкът от 7 705.99 лв., както и неразпределена печалба на Дружеството за 2011 г. и 2012 г. в размер на 5 476.07 лв. да бъдат разпределени като дивидент.

След проведени дискусии, акционерите преценяват, че разпределението на споменатата по-горе печалба е нецелесъобразно, тъй като за изплащането на дивидент Дружеството ще направи разходи съпоставими с общия размер на дивидента. В тази връзка е обсъдено изплащането на въпросната печалба с дивидентното плащане за следващата година и акционерите решават да не приемат предложението на Съвета на директорите за разпределение на финансовия резултат за 2013 г. и неразпределената печалба за 2011 г. и 2012 г. съгласно текста на поканата за ОСА.

20.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

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

20.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

Няма значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която е настъпила от края на последната публикувана одитирана финансова информация за 2013г. освен сключения с ЕБВР договор за заем в размер на 5,000,000 евро за 8 години. Първата сума от заема в размер на 1,000,000 евро е получена на 15.05.2014г.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

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

Акционерният капитал на „Елана Агрокредит“ АД съгласно последния одитиран годишен отчет е 5,115,435 лв., разпределен в толкова на брой обикновени поименни акции с номинална стойност от 1,00 лева всяка. Към датата на този документ няма промяна в акционерния капитал.

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

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал.

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

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

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

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

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

Емитентът няма информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Съгласно настоящия проспект за увеличение на капитала капиталът на Дружеството в следствие на успешно проведено публично предлагане следва да бъде увеличен с до 15,346,305 броя нови акции с номинална стойност от 1 лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 5,115,435 лв., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на до 20,461,740 лв., което означава, че предлаганите акции ще представляват 75.0% от капитала на Дружеството след увеличението му.

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

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

21.1.7. ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

История на промените в акционерния капитал

- След успешно публично предлагане на акции, акционерният капитал на емитента е увеличен от 700,000 лв. на 5,115,435 лв., като увеличението е вписано в Търговски регистър на 24.10.2013г;
- При учредяване на Емитента, внесенят капитал е в размер на 250 хил. лв., а регистрирания акционерен капитал е в размер на 1 млн. лв. През 2012 г. е направено намаляване на капитала до реалния размер на внесеня капитал. На 14.03.2013г. „Елана Агрокредит“ АД вписва увеличение на капитала от 250,000 лв. на 700,000 лв. чрез издаване на нови акции.

21.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

21.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

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

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

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

1. решенията, които се вземат единодушно;

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

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

- a. Приема и предлага за одобряване от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет и баланса;
- b. Приема планове и програми за дейността на Дружеството;
- c. Предлага на общото събрание на акционерите увеличаване и намаляване на капитала;
- d. Приема организационно-управленска структура, одобрява вътрешни правила и актове на Дружеството;
- e. Взема решение за откриване или закриване на клонове и за участие или прекратяване на участие в дружества в страната или чужбина;
- f. Взема решение за образуване на парични фондове;

- g. Взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права, получаване на заеми в общ размер до 50,000,000 (петдесет милиона) лв., даване на гаранции и поемане на поръчителство, придобиване и предоставяне на лицензи, участие в търгове и конкурси;
- h. Взема решение за купюрния строеж на емисиите на Дружеството;
- i. Извършва всичко, което е необходимо за оперативното управление на Дружеството, както и изрично възложени му от Устава и Общото събрание на акционерите дейности.

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

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

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

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

ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:

1. Право на дивидент - Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишния финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството.

2. Право на ликвидационен дял - Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено само в случай че при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите.

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

НЕИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:УПРАВИТЕЛНИ ПРАВА

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

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

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

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

КОНТРОЛНИ ПРАВА

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

ЗАЩИТНИ ПРАВА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА

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

УСЛОВИЯ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ И КОНВЕРТИРАНЕ.

Публично дружество може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, като в този случай изискванията относно притежаване на най-малко 5 на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат.

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

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

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

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

Чл. 20 от устава описва начина за свикване на Общо събрание на акционерите (ОСА). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

21.2.6. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Няма такива разпоредби в действащия устав на Емитента.

21.2.7. УКАЗАНИЕ ЗА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРАГА НА СОБСТВЕНОСТ, НАД КОЙТО АКЦИОНЕРНАТА СОБСТВЕНОСТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА.

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

21.2.8. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, НАЛОЖЕНИ ОТ УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОГАТО ТАКИВА УСЛОВИЯ СА ПО-СТРОГИ ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН.

Съгласно чл. 25, т. 1 от Устава на Емитента решението за изменение и допълнение устава на Дружеството, увеличение или намаление на капитала и прекратяване на Дружеството се вземат от общото събрание на акционерите с мнозинство от 90% плюс една от представените на събранието акции с право на глас.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

„Елана Агрокредит“ АД извършва основната си дейност чрез подписан договор с "Агромениджмънт" ООД, гр. София, вписано в търговския регистър с ЕИК: 202456719. Съдружници в "Агромениджмънт" ООД са „Елана Холдинг“ АД с участие в капитала от 900 лв. и Георги Стоянов Георгиев с участие в капитала от 100 лв. Членове на „Елана Холдинг“ АД са: Гергана Борисова (действащ член на СД и представляващ Емитента), Камен Маринов Колчев (член на СД на Емитента до 22.01.2014г.) и Георги Стоянов Георгиев.

Договорът между Емитента и "Агромениджмънт" ООД е подписан на основание решение на общо събрание на акционерите на "Елана Агрокредит" АД за одобрение на този договор от 22.03.2013г. На 23.01.2014 г. към него последващо е подписано допълнително споразумение, неразделна част от договора. Основните моменти от този договор и допълнителното споразумение, включително предмет, права и задължения, и възнаграждение са както следва:

Предмет:

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

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

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

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

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

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

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

- подпомагане при съставяне на предвидените в законодателството финансови отчети;

- подготовка и на други необходими финансово-счетоводни документи изискуеми по българското законодателство.

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

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

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

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

За "Агромениджмънт" ООД:

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

За "Елана Агрокредит" АД:

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

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

За "Агромениджмънт" ООД:

- проверява предложените от регионалните представители земи за закупуване с цел последващо лизинговане;
- извършва правен анализ на закупуваната земя, вкл. чрез наемане на външни експерти при фактическа и правна сложност;
- организира цялостната дейност по покупката и лизинговането на недвижими имоти от името и за сметка на "Елана Агрокредит" АД, включително подготовка на всички документите, необходими за законосъобразно сключване на сделки за покупко-продажба и лизинг на недвижими имоти;

- организира, от името и за сметка на "Елана Агрокредит" АД, плащания във връзка с извършените сделки по покупка на недвижими имоти, както и получаването на първоначална вноска /самоучастие/ и лизинговите вноски от земеделците-лизингополучатели“
- съхранява документите за собственост и договорите за лизинг на придобитите недвижими имоти, както и нотариалните актове по прехвърляне собствеността на изплатените от лизингополучателите имоти до комплектуването на съответните досиета по сделките, след което ги предава на "Елана Агрокредит" АД
- следи за правилния подбор с оглед на надеждността и коректността на земеделците-лизингополучатели;
- прави предложения за отпускане на кредити на земеделци-лизингополучатели, гарантирани чрез имотите, които същите изплащат по договори за финансов лизинг.

За "Елана Агрокредит" АД:

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

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

За "Агромениджмънт" ООД:

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

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

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

"Елана Агрокредит" АД се задължава да съдейства на "Агромениджмънт" ООД при продажба на имотите, за които има неплащане от страна на съответния лизингополучател, включително, но не само чрез издаване на съответните пълномощни и предоставяне на протоколи от Съвета на директорите във връзка с осъществяването на сделките.

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

За "Агромениджмънт" ООД:

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

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ

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

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

Възнаграждението се начислява към края на всяко изминало тримесечие /съответно към 31 Март; 30 Юни; 30 Септември; 31 Декември/ през годината. Базата за изчисляване на размерът на възнаграждението е: размерът на инвестираните средства към последната дата на съответното тримесечие.

Под инвестирани средства се разбира общата сума от:

- вземанията по главници по договорите за финансов лизинг –
- вземанията по главници по предоставени оборотни кредити.

Дължимото възнаграждение не включва ДДС.

"Елана Агрокредит" АД дължи на "Агромениджмънт" ООД годишно възнаграждение обвързано с постигнатата годишна доходност (success fee). То е дължимо при условие, че реализираната от "Елана Агрокредит" АД печалба преди данъци през съответната финансова година е над 5 % (пет процента) в съотношение с основния капитал.

Размерът на годишното възнаграждение е 20% (двадесет процента) от постигнатата печалба преди данъци на "Елана Агрокредит" АД от частта ѝ над 5%-те (петте процента) за съответната година.

При постигнатата доходност от възложителя под 5%, възнаграждение по тази точка не се дължи.

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

"Елана Агрокредит" АД дължи на "Агромениджмънт" ООД и годишно възнаграждение от реално постъпилите през съответната година средства от изплатени лихви по договори за кредит отпуснати на земеделци-

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

Срокове за плащане на възнаграждението:

а) Дължимото възнаграждение на база на реално инвестираните средства се заплаща от "Елана Агрокредит" АД в срок до 10 (десет) дни след изтичане на съответния тримесечен период и след представяне на фактура, по посочена от "Агромениджмънт" ООД банкова сметка;

б) Дължимото възнаграждение обвързано с постигнатата годишна доходност се заплаща от "Елана Агрокредит" АД в срок до 20 (двадесет) дни след изтичане на съответната финансова година и представяне на фактура, по посочена от "Агромениджмънт" ООД банкова сметка. В случай на корекции на дължимото възнаграждение въз основа на одитирания финансов отчет, то плащането или възстановяването на сумата се дължи в двадесет дневен срок от датата на одиторската заверка

Задължението за плащане се счита изпълнено в момента на заверяване на банковата сметка на "Агромениджмънт" ООД с дължимата сума.

СРОКОВЕ ЗА ПЛАЩАНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО:

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

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

РАЗХОДИ

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

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

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

"Агромениджмънт" ООД няма право да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на "Елана Агрокредит" АД. "Агромениджмънт" ООД не притежава средства на съхранение, собственост на Емитента.

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

23.1 Запис или доклад от експерти

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

23.2. ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

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

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

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

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

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Дружеството декларира, че по време на периода на валидност на документа за регистрация е в състояние да предостави за инспектиране следните документи:

- а) учредителния договор и устава на Емитента;
- б) годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2011г., 31.12.2012г. и 31.12.2013г., както и неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2013г. и към 30.06.2014г;
- в) проспект;
- г) декларации по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите и съставителя на отчетите и одитора.

Те са налични на адреса за кореспонденция на „Елана Агрокредит” АД и на адреса на упълномощен инвестиционен посредник „Елана Трейдинг” АД – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула б, ет. 12 и на електронния адрес на посредника www.elana.net, лице за контакт: за Емитента: Георги Георгиев и за посредника: Иван Илиев и в Комисията по финансов надзор www.fsc.bg.

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„Елана Агрокредит” АД няма участия в други дружества.

26. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Заверени копия на одитираните отчети на Емитента за последните три финансови години;
2. Заверено копие на устава на „Елана Агрокредит” АД;
3. Заверено копие на протокол на СД за решение за увеличение на капитала от 20.06.2014г.;
4. Заверено копие на протокол на СД за приемане на проспекта от 25.06.2014г.;
5. Заверено копие на удостоверение за актуално състояние на „Елана Агрокредит” АД;
6. Заверено копие на междинен отчет на „Елана Агрокредит” АД към 30.06.2013г.
7. Декларации от членовете на съвета на директорите на “Елана Агрокредит” АД;
8. Декларации от членовете на съвета на директорите на ИП „Елана Трейдинг” АД;
9. Декларация от регистрирания одитор;
10. Декларация от съставителя на финансовите отчети;
11. Декларация от изготвилния проспекта служител на ИП „Елана Трейдинг” АД.

Изготвили Регистрационния документ:



Иван Илиев

ЕКСПЕРТ „ИНВЕСТИЦИОННО БАНКИРАНЕ“

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

ЗА „ЕЛана АГРОКРЕДИТ“ АД:



ТЕРГАНА КОСТАДИНОВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



ВЛАДИСЛАВ РУСЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД



ПЕТЪР БОЖКОВ
ЧЛЕН НА СД

ЗА ИП „ЕЛана Трейдинг“ АД:



МОМЧИЛ ТИКОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД