



# „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД

EUR 2 МЛН. 4% НЕОБЕЗПЕЧЕНА ОБЛИГАЦИЯ С ПАДЕЖ 18.10.2024 Г.

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

„Елана Финансов Холдинг“ АД, в качеството му на емитент на ценните книжа, и инвестиционен посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, в качеството му на Мениджър на предлагането („Мениджър“), поемат отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Членовете на Съвета на директорите на „Елана Финансов Холдинг“ АД и представляващите ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД декларират с подписите си, положени в края на този документ, че доколкото им е известно, информацията в него съответства на фактите, няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл и представената в него информация е вярна и пълна. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗПЦК, представляващите „Елана Финансов Холдинг“ АД и ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД декларират с подписите си, положени в края на документа, че той отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия документ, като са достигнали до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на „Елана Финансов Холдинг“ АД и представляващите ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, (вж. „Отговорни лица“) ще бъдат отговорни за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. „Отговорни лица“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. Данни за горепосочените лица са посочени в частта „Отговорни лица“ в настоящия документ.

Настоящият регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия Проспект.

Дата: 22.01.2020 г.

## **ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ**

„Елана Финансов Холдинг“ АД, в качеството му на емитент на ценните книжа, и инвестиционен посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, в качеството му на Мениджър на Предлагането („Мениджър“), поемат отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Членовете на Съвета на директорите на „Елана Финансов Холдинг“ АД и представляващите ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД декларират, че доколкото им е известно, информацията в него съответства на фактите, няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл и представената в него информация е вярна и пълна. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите „Елана Финансов Холдинг“ АД и ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД декларират с подписите си, положени в края на документа, че той отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Документ, като са достигнали до тях, след като са взели предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на „Елана Финансов Холдинг“ АД и представляващите ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, (вж. „Отговорни лица“) ще бъдат отговорни за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. „Отговорни лица“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. Данни за горепосочените лица са посочени в частта „Отговорни лица“ в настоящия Документ.

## **ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ**

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия Документ, които не са дефинирани по друг начин в Документа, имат значението, представено в „Съкращения и дефиниции“. В „Съкращения и дефиниции“ се обясняват и някои термини, използвани в Документа.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Документа термините „ние“, „нас“, „наш“ и други подобни се отнасят до „Елана Финансов Холдинг“ АД.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

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

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

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

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

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

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

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

## **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ**

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (“МСФО”), приети от ЕС.

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е представена на консолидирана база.

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

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

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

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

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

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

С изключение на документите, към които препраща Проспекта, съдържанието на Интернет страницата на “Елана Финансов Холдинг” АД не представлява част от този Проспект.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b> .....	7
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	8
2.1. ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА Е КОНЦЕНТРИРАНА В ЕДИН СЕКТОР И Е ЗАВИСИМА ОТ НЕГОВОТО ПРЕДСТАВЯНЕ .....	8
2.2. ЕМИТЕНТЪТ Е ЗАВИСИМ ОТ ПРЕДСТАВЯНЕТО НА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА .....	8
2.3. ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ.....	8
2.4. ПРИВЛИЧАНЕТО И ЗАДЪРЖАНЕТО НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ Е ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВО.....	8
2.5. ИНТЕНЗИВНА РЕГУЛАЦИЯ.....	8
2.6. ОПЕРАТИВЕН РИСК.....	9
2.7. ИНВЕСТИЦИИТЕ ЗА СОБСТВЕНА СМЕТКА НА ГРУПАТА МОГАТ ДА СА НЕУСПЕШНИ.....	9
2.8. ЛИКВИДЕН РИСК .....	9
2.9. КРЕДИТЕН РИСК .....	9
2.10. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С КОНКУРЕНТНАТА СРЕДА .....	9
2.11. ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНАТА КРИЗА ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ПАЗАР.....	9
2.12. ЗАБАВЕН ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ .....	10
2.13. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК.....	10
2.14. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С НЕСВЪРШЕНСТВАТА НА ПРАВНАТА СИСТЕМА .....	10
2.15. КРЕДИТЕН РИСК НА БЪЛГАРИЯ .....	10
2.16. РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ .....	11
2.17. РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА.....	11
2.18. РИСК ОТ ВЪЗМОЖНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПО ЦЕНИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПАЗАРНИТЕ .....	11
<b>3. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА</b> .....	12
3.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА .....	12
3.2. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА .....	12
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА .....	12
3.4. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА. ....	13
3.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА .....	13
3.6. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	13
<b>4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ</b> .....	14
4.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА.....	14
4.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ДЕЙНОСТИ.....	14
4.3. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ НА „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД.....	14
4.4. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ... ..	15
<b>5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА</b> .....	16
5.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА .....	16
5.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	17
<b>6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</b> .....	18
6.1. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА И ВСЯКА ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА .....	18

**„Елана Финансов Холдинг” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

---

6.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА. ....	18
<b>7.</b>	<b>ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБИТЕ</b> .....	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ</b> .....	<b>19</b>
8.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД НА ЕМИТЕНТА .....	19
8.2.	КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	21
<b>9.</b>	<b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b> .....	<b>22</b>
9.1.	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 .....	22
9.2.	ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ ПО-КЪСНА ДАТА ДА ПОРОДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА .....	22
<b>10.</b>	<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>23</b>
10.1.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ .....	23
10.2.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	23
10.3.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ГРУПАТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД, ЗА КОЙТО СА БИЛИ ПУБЛИКУВАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ .....	23
<b>11.</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>25</b>
11.1.	ЗАКОНОВИ ОДИТОРИ .....	25
11.2.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ .....	25
11.3.	УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ .....	25
<b>12.</b>	<b>ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ</b> .....	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ</b> .....	<b>25</b>
<b>14.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ</b> .....	<b>26</b>

## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

„Емитентът“, „Дружеството“, „Групата“ - „Елана Финансов Холдинг“ АД, София, ЕИК 175371928

„Инвестиционния Посредник“, „Мениджъра“ – „Елана Трейдинг“ АД;

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

„Предлагането“ – продажба на облигации издадени от „Елана Финансов Холдинг“ АД издадени по условията на частно пласиране по реда на чл.205, ал. 2 от Търговския закон;

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

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

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

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

„КФН“ – Комисия за финансов надзор;

„Заместник-председателят“ – заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

„БФБ“ – „Българска фондова борса“ АД;

„ЦД“ – „Централен Депозитар“ АД;

„МСФО“ - Международните стандарти за финансова отчетност;

„СД“ – Съвет на директорите;

„ОСА“ – Общо събрание на акционерите;

„ОСО“ – Общо събрание на облигационерите

„ТЗ“ – Търговски закон;

„ТР“ – Търговски регистър, воден от Агенцията по вписванията;

„Устав“ – Устав на „Елана Финансов Холдинг“ АД;

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

„ЕС“ – Европейски съюз

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

Дружеството е с едностепенна система на управление. Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите. Съставът на СД включва 5 лица.

Членовете на СД на Дружеството са:

- Камен Маринов Колчев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Георги Валентинов Малинов – Член на СД и Изпълнителен директор;
- Мартин Елтимиров Николов – Член на СД;
- Радослава Георгиева Масларска – Член на СД;
- Кристина Христова Цветанска – Член на СД;

Бизнес адресът на управляващите е гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12.

През последните 5 години на членовете на Съвета на директорите не са налагани административни мерки и наказания във връзка с дейността им.

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 Дружеството не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

„Елана трейдинг“ АД (Мениджър на предлагането), се управлява от Съвет на директорите, който се състои от четирима членове:

- Радослава Масларска – Председател на СД;
- Камен Колчев – Зам. председател на СД;
- Момчил Тиков – член на СД и Изпълнителен директор;
- Димитър Георгиев – член на СД.

Бизнес адресът на членовете на СД на „Елана Трейдинг“ АД е гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12.

Настоящият Проспект за публично предлагане съдържа информация от одитираните консолидирани финансови отчети за 2017 г. и 2018 г., както междинен неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г., които са изготвени от Десимира Денчева с бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12.

Данни за одиторите на Дружеството са приложени в т. 11.1. от настоящия регистрационен документ.

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

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

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на управителния съвет относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на дружеството.

### **РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **2.1. ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА Е КОНЦЕНТРИРАНА В ЕДИН СЕКТОР И Е ЗАВИСИМА ОТ НЕГОВОТО ПРЕДСТАВЯНЕ**

Дейността на Дружеството и Групата ЕЛАНА е фокусирана почти изцяло в небанковия финансов сектор. Това позволява трупането на значителна синергия и ефективност чрез икономии от мащаба, но ограничава гъвкавостта при неблагоприятно представяне на сектора. В случай че небанковият финансов сектор се представя неблагоприятно, това може да има значителен негативен ефект върху дейността и бъдещите финансови резултати на Емитента.

#### **2.2. ЕМИТЕНТЪТ Е ЗАВИСИМ ОТ ПРЕДСТАВЯНЕТО НА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА**

Доколкото Дружеството не извършва самостоятелна дейност, неговото представяне и финансови резултати зависят от представянето на дъщерните му дружества. В случай че последните не се представят убедително вследствие на грешни управленски решения на техните мениджъри, загуба на ключови клиенти или други фактори, то това ще се отрази неблагоприятно на приходите и финансовите резултати на Емитента.

#### **2.3. ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ**

Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента и/или Групата. От съществено значение е управлението на стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение и периодично проследяване на измененията в пазарната среда и ключови показатели за дейността и взаимодействие на всички нива на нейната организация с оглед навременно идентифициране на евентуални проблеми и прилагане на съответни мерки. Въпреки осъзнаването на необходимостта и значимостта на този процес е възможно ръководството и персоналът на Групата да се окажат ограничени в прилагането на тези практики в резултат на липса на достатъчен опит, навременна информация или недостиг на кадри.

#### **2.4. ПРИВЛИЧАНЕТО И ЗАДЪРЖАНЕТО НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ Е ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВО**

Постигането на инвестиционните цели на Дружеството и Групата до голяма степен зависи от неговата способност да привлича, обучава, задържа и мотивира качествени кадри. Предвид занижените стандарти на образователната система и демографския срив, конкуренцията между работодателите е сериозна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее да привлича и задържа достатъчно квалифицирани кадри.

„Елана Финансов Холдинг“ АД, считайки човешкия ресурс за един от основните фактори за успеха на компанията се стреми да поддържа и непрекъснато да подобрява квалификацията на своите служители, намалявайки оперативния риск и увеличавайки конкурентоспособността си

#### **2.5. ИНТЕНЗИВНА РЕГУЛАЦИЯ**

Финансовата индустрия, включително небанковия финансов сектор, е силно регулиран както на национално, така и на европейско ниво. Това от една страна позволява по-голяма защита за крайният потребител на финансовите продукти. От друга страна, прекомерната регулация намалява конкурентоспособността на участниците в сектора спрямо нововъзникващи и слабо регулирани или изцяло неурегулирани нови бизнес модели и организации. Това може да доведе до отлив на крайни клиенти и/или до ръст на оперативните разходи на участниците във финансовия сектор, а оттам – до по-лоши финансови резултати.

## 2.6. ОПЕРАТИВЕН РИСК

Дружеството и Групата като цяло са изложени на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, административни или деловодни грешки, нарушения на дейността, измами, неразрешени транзакции и нанесени щети на активи. Всяко неустановяване или некоригиране на оперативен риск от системата за управление на риска може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и репутацията на Емитента и/или неговите дъщерни дружества, а оттам - и върху резултатите от дейността му.

## 2.7. ИНВЕСТИЦИИТЕ ЗА СОБСТВЕНА СМЕТКА НА ГРУПАТА МОГАТ ДА СА НЕУСПЕШНИ

Като участници в небанковия финансов сектор, Емитентът и неговите дъщерни дружества инвестират значителна част от капитала си в търгуеми финансови инструменти с цел получаване на доходност и/или съхранение на стойността на капитала им. При промени в състоянието на пазара на ценни книжа, в икономическата и пазарната среда, деловата активност на емитентите или други значими за икономиката и Дружеството фактори, стойността на тези инвестиции на Групата може да се понижи, а оттам да намалее и стойността на акциите за инвеститорите.

Групата може да намалява, но не може да елиминира напълно ефекта от движението на цените на инвестициите, чрез диверсификация на своя портфейл. За целта инвестиционната ѝ стратегия предвижда ценните книжа в портфейла да са от различен вид, издадени от различни емитенти, опериращи в различни сектори на икономиката. Стриктното спазване на нормативните ограничения за максимални размери на инвестициите също е фактор за относително минимизиране на този риск.

## 2.8. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. „Елана Финансов Холдинг“ АД управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства.

## 2.9. КРЕДИТЕН РИСК

Това е потенциалната невъзможност на дадено дружество да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства, включително лихвите и главницата по настоящия облигационния заем. Към момента Дружеството няма просрочени задължения и обслужва редовно задълженията си. „Елана Финансов Холдинг“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, Емитентът създава в достатъчна степен необходимите условия и гаранции за редовното обслужване на облигационния заем.

## 2.10. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С КОНКУРЕНТНАТА СРЕДА

Дружествата от Групата на осъществяват дейността си в сектор с интензивна конкуренция както от изцяло местни компании, така и от компании с международно присъствие и собственост. Макар да са със значително пазарно присъствие на всеки от сегментите, на които оперират, местни и международни конкуренти са активни както в областта на инвестиционното посредничество, така и в областта на управлението на активи и бизнес консултациите. Засилената регулация и свързаните с нея по-високи оперативни разходи ограничават разрастването на конкурентите за сметка на Групата.

Синергията и значителният опит на дружествата от Групата подпомагат ограничаването на конкурентния натиск. Въпреки това евентуалното увеличаване на конкурентния натиск от страна на съществуващите или навлизащи нови пазарни играчи на текущите сегменти и пазари, както и евентуалната неблагоприятна реакция срещу навлизането на Групата в нови сегменти и пазари биха могли да доведат до влошаване на резултатите.

## РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИКАТА КАТО ЦЯЛО

### 2.11. ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНАТА КРИЗА ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ПАЗАР

Глобалната финансова и икономическа криза от периода 2007 г.-2010 г. оказва неблагоприятно въздействие на българския капиталов пазар. Най-представителният борсов индекс SOFIX загуби в пика на кризата над 80% от стойността си и така и не доближи предкризисните си нива. До голяма степен кризата намали значително доверието на инвеститорите към вложения,

свързани с българския капиталов пазар, като по този начин ограничи до голяма степен възможността за финансиране на компаниите през борсата. Това от своя страна намали интереса на самите компании към фондовия пазар, степента на прозрачност и добро корпоративно управление, което доведе до още по-голямо отдръпване на инвеститорите, ниски цени и слаба ликвидност. Доколкото дейността на дъщерните дружества на Емитента е до голяма степен свързана с българския капиталов пазар, то това негативно влияние върху тях е значително.

#### 2.12. ЗАБАВЕН ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ

Общото търсене на продуктите на Групата се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Групата.

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

#### 2.13. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на които средата, в която оперират местните стопански субекти, да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Към момента политическата обстановка в България е относително стабилна. Независимо от това, няма сигурност, че няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата.

#### 2.14. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С НЕСЪВЪРШЕНСТВАТА НА ПРАВНАТА СИСТЕМА

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

#### 2.15. КРЕДИТЕН РИСК НА БЪЛГАРИЯ

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 понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. 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 бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения 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 България е както следва:

- Standard & Poor's – Дългосрочен BBB с положителна перспектива както в чуждестранна, така и в местна валута;
- Moody's - Дългосрочен Baa2 със положителна перспектива за чуждестранна и местна валута;
- Fitch Ratings - дългосрочен BBB с положителна перспектива в чуждестранна и в местна валута.

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

## 2.17. РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

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

## 2.18. РИСК ОТ ВЪЗМОЖНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПО ЦЕНИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПАЗАРНИТЕ

В своята практика дружествата от Групата осъществяват сделки и поемат ангажименти както помежду си, така и със свързани лица извън нейния състав. Въпреки своите добри практики и ангажименти за спазване на добрите корпоративни практики е възможно поради незнание, небрежност на служителите и други причини една или повече такива сделки да се окажат сключени при условия, които да се различават съществено от пазарните и да имат неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата.

### 3. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

#### 3.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

<b>Държава на регистрация</b>	България
<b>Законодателство</b>	Българско
<b>Юридическа форма</b>	Акционерно дружество
<b>ЕИК</b>	175371928
<b>ИКПС (LEI)</b>	254900HS95F4RIXQE689
<b>Седалище</b>	гр. София
<b>Адрес на управление</b>	гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 4
<b>Седалище</b>	гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5
<b>Адрес за кореспонденция:</b>	Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет. 12
<b>Телефон</b>	+359 (02)/ 81 000 10
<b>Факс</b>	+359 (02)/ 958 15 23
<b>Електронен адрес (e-mail)</b>	<a href="mailto:info@elana.net">info@elana.net</a>
<b>Интернет адрес</b>	<a href="http://www.elana.net">www.elana.net</a>

С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на Интернет страницата на „Елана Финансов Холдинг“ АД не представлява част от този Проспект.

Основният предмет на дейност на „Елана Финансов Холдинг“ АД съгласно чл. 5 от Устава на дружеството включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, както и всяка търговска дейност, незабранена от закона.

#### 3.2. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Датата на вписване на „Елана Финансов Холдинг“ АД в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е 06.03.2008 г. Съгласно актуалния учредителен акт, Дружеството не е учредено със срок или друго прекратително условие.

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

##### През последните две финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Елана Финансов Холдинг“ АД.
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието.
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му.
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги.
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента.
- не са били налице затруднения при погасяване на задълженията по първата емисия облигации на Дружеството, както и не е имало неспазване на погасителния план по нея.
- с решение на общото събрание на облигационерите от първата емисия облигации на Дружеството и по решение на общото събрание на акционерите на дружеството, приети на 26.11.2018 г., бяха променени част от условията по Емисията, както следва: 1. удължаване срока на Емисията с 18 (осемнадесет) месеца; 2. дати на падежа на трите главнични плащания: първо главнично плащане от 240 000 евро на 02.06.2020 г.; второ главнично плащане от 240 000 евро на 02.12.2020 г.; и трето (последно) главнично плащане от 520 000 евро на 02.06.2021 г.; 3. Дати на падежите на

тримесечните лихвени плащания в удължения срок – 02.03.2020 г.; 02.06.2020 г.; 02.09.2020 г.; 02.12.2020 г.; 02.03.2021 г.; 02.06.2021 г.

- с решение на СД от 09.10.2019 г. Дружеството закупи обратно всички 1 000 бр. облигации от своята първа по ред емисия корпоративни облигации с номинална стойност 1 000 евро. След обратното изкупуване емисията бе deregистрирана в ЦД на 17.10.2019 г. Източниците, използвани за погасяване на предходната емисия облигации, са собствени средства, резерви и средства от възстановени заеми на Дружеството.
- с решение на ОСА от 17.10.2019 г. Дружеството реши да емитира чрез частна подписка втора по ред облигационна емисия (настоящата емисия) с обща номинална и емисионна стойност два млн. евро. Емисията беше емитирана успешно на 18.10.2019 г.

Към 30.09.2019 г. съгласно данни от последния публикуван консолидиран счетоводен баланс на Дружеството, размерът на текущите му активи е 1 903 хил. лв. /в това число 303 хил. лв. вземания от свързани лица и 917 хил. лв. пари и парични еквиваленти/ и е достатъчен за покриването на текущите му задължения /до 1 г./ в размер 1 373 хил. лв.

#### 3.4. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА.

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

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

След края на последната финансова година, Дружеството погаси своя първа по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100016158 чрез обратно изкупуване по силата на решение на СД на Емитента от 09.10.2019 г. и издаде нова, втора по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100015192, както е посочено в т. 3.3 от настоящия Раздел. Извън посочените в предходното изречение, няма други съществени промени в структурата на финансиране на Емитента след края на последната финансова година.

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

Дружество ще финансира дейността си с набраните средства от втората по ред емисия корпоративни облигации издадена на 18.10.2019 г. Целта на емисията е осигуряване на оборотни средства за развитие на проекти на „Елана Финансов Холдинг“ АД.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството не предвижда набирането на допълнително финансиране.

## **4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **4.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА**

Основните дейности на „Елана Финансов Холдинг“ АД включват придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

„Елана Финансов Холдинг“ АД управлява дружествата, участващи в Групата ЕЛАНА, чийто услуги са специализирани в управление на финансови активи, търговия на финансовите пазари, инвестиционно банкиране, консултиране по европейски фондове. В тази връзка основният пазар, на който е представен Емитентът и неговите дъщерни дружества е българският пазар на небанкови финансови и консултантски услуги.

Основните направления на дейността на Групата ЕЛАНА през 2018 година са:

1. Съдействие на ръководствата на дъщерните дружества и на инвестиционните центрове за изпълнение на поставените пред тях специфични цели и задачи,
2. Управление на финансите и паричните потоци на ниво група, включително финансово подпомагане при спазване на всички регулаторни изисквания.
3. Подпомагане на корпоративно ниво на дъщерните дружества и на инвестиционните центрове чрез оперативното съдействие за текущата им дейност, като :
  - счетоводна дейност;
  - информационни технологии;
  - продажби, маркетинг и корпоративните комуникации;
  - управление на човешкия капитал;
  - правна и административна дейност и др.

### **4.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ДЕЙНОСТИ**

Към датата на този документ няма други нови продукти и дейности, които Дружеството да е предложило или има намерение да предложи.

### **4.3. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ НА „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД**

Групата ЕЛАНА е една от най-големите групи в небанковия финансов сектор в България, която е предпочитана от местни и международни инвеститори като дългосрочен партньор и утвърден експерт в: управление на финансови активи, търговия на финансовите пазари, инвестиционно банкиране, консултиране по европейски фондове, управление на инвестиции в земи и възобновяема енергия, и др.

ЕЛАНА е компания с важна роля в изграждането на българския финансов пазар, стартирайки бизнеса си с неговото начало през 1991 г. Компанията учредява един от първите лицензирани инвестиционни посредници, един от първите фонд мениджъри и взаимни фондове на пазара; реализира първото публично предлагане на акции и пласира първата облигационна емисия; основава първия фонд за инвестиции в земеделска земя; както и поставя началото на редица други инвестиционни продукти на българския финансов пазар.

Диверсифицираният бизнес на ЕЛАНА е обособен в две структури: ЕЛАНА Финансов Холдинг АД, който управлява финансовите услуги на групата, и ЕЛАНА Холдинг АД, който управлява „зелените“ бизнеси на групата.

Главният пазар, на който се конкурира Емитентът и неговите дъщерни и асоциирани дружества, е финансовия пазар в България, и по конкретно консултирането по европейски проекти, управлението на активи, предоставянето на брокерски услуги и инвестиционно банкиране.

Дружеството работи в силно конкурентна среда. Дъщерните и асоциирани дружества от групата имат свои конкуренти, а именно: за Елана Трейдинг всички инвестиционни посредници (включително търговски банки, които предлагат услуги в тази област); за Елана Фонд Мениджмънт всички управляващи дружества, които имат възможност да организират и предлагат продажбата и управлението на взаимни фондове в България; и за Елана Инвестмънт всички консултанти по европейски програми.

Дъщерните и асоциирани дружества в Групата са постоянно измежду водещите в своята област за последното десетилетие. Услугите, които те предлагат са заслужили признанието на местни и международни клиенти и контрагенти. Натрупаният опит, професионализъм и доверие на клиентите ще продължи да предоставя конкурентно предимство на дъщерните дружества на Емитента.

*Анализ на силните и слабите страни, възможностите и заплахите пред развитието на „Елана Финансов Холдинг“ АД (SWOT Analysis)*

Силни страни

- Отлична пазарна репутация и лоялни контрагенти в страната;
- Висококвалифициран персонал;
- Ефективно използване на ресурсите;

Възможности

- Да разшири пазарният си дял, като започне да предлага услугите си на клиенти и контрагенти извън България;
- Тъй като е основано сравнително неотдавна, дружеството има голям потенциал за разрастване;
- Възможност за засилване на пазарните позиции посредством нови направления на дейността;

Слаби страни

- Слабо развит местен капиталов пазар;
- Изтегляне на големи чуждестранни инвеститори от местния капиталов пазар;

Заплахи

- Нови конкуренти;
- Криза/промяна в бизнес климата;
- Спиране на финансирането по оперативните програми на ЕС.

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

Доколкото в текста на точка 4.3. по-горе са включени изявления на Емитента във връзка със състоянието на пазара, на който оперира, посочените конкуренти, както и конкурентните предимства и недостатъци, същите се базират на собствени проучвания и наблюдение на пазарите, свързани с трите основни услуги, предлагани от Дружеството.

## 5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

В икономическата група на „Елана Финансов Холдинг“ АД влизат следните дъщерни дружества:

- **ЕЛАНА Инвестмънт АД**, ЕИК 130089593, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район р-н Средец, ул. Кузман Шапкарев № 4, в което Емитентът притежава 88.27% от капитала му в размер на 50 000 лв.;
- **ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД**, ЕИК 130963811, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район р-н Средец, ул. Кузман Шапкарев № 4, в което Емитентът притежава 77.90% от капитала му в размер на 659 999 лв.;

В икономическата група на „Елана Финансов Холдинг“ АД е включено и следното асоциирано дружество:

- **ЕЛАНА Трейдинг АД**, ЕИК 831470130, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район р-н Средец, ул. Кузман Шапкарев № 4, в което Емитентът притежава 44,00% от капитала му в размер на 2 750 000 лв.

#### *ЕЛАНА ИНВЕСТМЪНТ*

„Елана Инвестмънт“ АД е основано през 1999 г. и е утвърдена като успешен консултант на българския бизнес и публични администрации в областта на осигуряване на инвестиционно финансиране.

„Елана Инвестмънт“ консултира производствени предприятия, земеделски производители, публични администрации по изготвяне на инвестиционни проекти и бизнес планове при кандидатстване за субсидии по програми на Европейския съюз и други източници на финансиране от международни организации:

- консултира бизнеса и публичната администрация относно възможностите за получаване на безвъзмездни помощи по европейските програми за реализиране на инвестиционните им проекти.
- предоставя техническа помощ на клиентите в процеса на кандидатстване и изпълнение на проектите.

„Елана Инвестмънт“ е един от учредителите на Българската асоциация на консултантите по европейски програми (БАКЕП) - Изпълнителният директор на „Елана Инвестмънт“ Кристина Цветанска е Председател на УС на БАКЕП.

#### *ЕЛАНА ФОНД МЕНИДЖМЪНТ*

„Елана Фонд Мениджмънт“ е основано през 2002 г. и е един от първите лицензирани фонд мениджъри в България, както и учредител на едни от първите взаимни фондове. Член е на Българската асоциация на управляващите дружества (БАУД) – член на Управителния съвет на организацията.

Дружеството предлага 7 взаимни фонда с различни инвестиционни стратегии, управление на индивидуални инвестиционни портфейли и спестовни планове. Управлява общо активи на стойност над 120 млн. лв. съгласно одитирания годишен финансов отчет на „Елана Фонд Мениджмънт“ към 31.12.2018 г. Поддържа пазарна позиция в топ 5 сред управляващите дружества – единственият фонд мениджър от небанковия сектор в първата петица. Обслужва над 2 000 институционални и индивидуални инвеститори.

#### *ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ*

„Елана Трейдинг“ е един от първите инвестиционни посредници в България. Работи на финансовите пазари от 1991 г. като първата компания на групата ЕЛАНА. Осъществява търговия на Българската фондова борса и предоставя достъп чрез собствена Интернет платформа ELANA BG Trader. Предлага и 24-часова търговия на международните валутни и капиталови пазари - онлайн търговия на световните финансови пазари чрез платформата ELANA Global Trader в партньорство с водещата европейска банка Saxo Bank, и платформата ELANA MetaTrader.

ИП разработва професионални анализи, оценки и препоръки за акциите на български компании на български и английски език, които се публикуват от Thomson Reuters, Bloomberg, Capital IQ на Standard & Poor's, Factset, и други водещи международни информационни агенции.

„Елана Трейдинг“ развива и инвестиционно банкиране - структуриране и пласиране на емисии акции и облигации; сливания и придобивания, като е структурирало над 20 първични и вторични публични предлагания от началото на Българска фондова борса през 1998 г. досега и над 30 облигационни емисии за последните 18 години. Дружеството реализира първото публично предлагане на акции на БФБ; първата емисия корпоративни облигации; първото значимо търгово предлагане. Допълнително, „Елана Трейдинг“ изпълнява различни мандати от Европейската банка за възстановяване и развитие за проекти по реструктуриране, сливания и придобивания от 2002 г. насам.

**„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

---

„Елана Финансов Холдинг“ АД е единствено дъщерно дружество на **КК Инвест АД**, ЕИК 175457761, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район р-н Средец, ул. Кузман Шапкарев № 4. КК Инвест АД притежава 90.91% от капитала от 50 000 лв. на Емитента и е с предмет на дейност: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, всякаква друга търговска дейност, която не е забранена от закона и за която не се изисква специално разрешение.

5.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Емитентът „Елана Финансов Холдинг“ АД е зависим от останалите компании в неговата икономическа група, доколкото те генерират неговите приходи и печалба.

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **6.1. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА И ВСЯКА ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА**

Няма значителна неблагоприятна промяна от датата на последно публикувания одитиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2018 г. до дата на настоящия Документ.

На 09.10.2019 г. СД на „Елана Финансов Холдинг“ взе решение да изкупи обратно всички 1 000 броя облигации от първа по ред емисия корпоративни облигации на Дружеството ISIN код BG2100016158. Както е посочено в Раздел 4 от настоящия Документ, последната е дерегистрирана от ЦД с акт за дерегистрация на 17.10.2019 г.

На 18.10.2019 г. Дружеството издаде втора по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100016159 на общо стойност 2 000 хил. евро.

Извън посочените в горните два абзаца обстоятелства, няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Групата след края на последния финансов преглед, за който е публикувана финансова информация до дата на настоящия Документ.

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

Няма известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента за текущата финансова година.

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

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

## 8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

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

„Елана Финансов Холдинг“ АД е с едностепенна система на управление. Орган на управление на Дружеството е Съвет на директорите, който към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ се състои от петима членове:

- Камен Маринов Колчев – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Георги Валентинов Малинов – Член на СД и изпълнителен директор;
- Мартин Елтимиров Николов – Член на СД;
- Радослава Георгиева Масларска – Член на СД;
- Кристина Христова Цветанска – Член на СД.

Съгласно Устава на Дружеството, мандатът на членовете на Съвет на директорите е три години за първия мандат, считано от вписването на дружеството в търговския регистър и пет години за всеки следващ мандат.

Мандатът на настоящия Съвет на директорите на Емитента изтича на 22.06.2023 г.

Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничение и имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях. Законното представителство на „Елана Финансов Холдинг“ АД се осъществява от изпълнителните директори Камен Маринов Колчев и Георги Малинов.

**Камен Маринов Колчев – Председател на Съвета на директорите „Елана Финансов Холдинг“ АД и изпълнителен директор**

**Бизнес адрес:** гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

Камен Колчев е Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Елана Финансов Холдинг“. Той е основател на групата ЕЛАНА, като професионалната му кариера във финансовия сектор започва през 1991 г. с учредяването на първото дружество за търговия на финансовите пазари. Над 20 години по-късно ЕЛАНА вече е група от компании на челни пазарни позиции в своите сектори. Камен Колчев оглавява работни комитети по финансови пазари и енергетика в Конфедерацията на работодателите и индустриалците в България (КРИБ), след като няколко години беше член на УС. Бил е председател на Българската асоциация на лицензираните инвестиционни посредници (БАЛИП) от основаването на асоциацията до 2008 г.

Участия на Камен Колчев в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:

- **„КК Инвест“ АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, БУЛСТАТ 175457761 - член на СД ;
- **„Елана Инвестмънт“ АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, ЕИК 130089593 - член на СД ;
- **„Елана Трейдинг“ АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, ЕИК 831470130 - член на СД;
- **„Елана Холдинг“ АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 121837774 - член на СД;
- **„Елана Енерджи Мениджмънт“ АД**, със седалище и адрес на управление гр.София, район „Средец“, ул.„Кузман Шапкарев“ № 4, ЕИК 200 802 454 - член на СД;
- **„Елана Финанси“ ЕАД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, ЕИК 130480008 - член на СД;
- **„Регионален фонд за градско развитие“ АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ № 73, ЕИК 201834519- член на СД ;

**ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ МАЛИНОВ - член на СД**

**Бизнес адрес:** гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

Георги Малинов е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Елана Финансов Холдинг“. Георги Малинов е избран за изпълнителен директор и представляващ Дружеството. Присъединява се към екипа на ЕЛАНА през 2003 г., като изпълнява също длъжността прокурист в „Елана Фонд Мениджмънт“.

Участия на Георги Малинов в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:

- **„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД** гр. София, ЕИК: 130963811, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - прокурист;
- **„КК Инвест“ АД**, ЕИК: 175457761, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - член на СД;
- Българска асоциация на управляващите дружества, гр. София – член на УС.-

**РАДОСЛАВА ГЕОРГИЕВА МАСЛАРСКА – член на СД**

**Бизнес адрес:** гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13

Радослава Масларска е член на Съвета на директорите и Председател на СД на „Елана Трейдинг“. Кариерата ѝ в ЕЛАНА започва през 2001 г., когато се присъединява към екипа първоначално като технически сътрудник и впоследствие като дилър в отдел „Международни финансови пазари“. През 2004 г. е повишена в ръководител на отдела. През 2006 г. Масларска поема длъжността прокурист на инвестиционния посредник. От май 2007 г. до ноември 2010 г. е негов изпълнителен директор и поема длъжността Председател на СД на компанията. Радослава Масларска е завършила „Финанси и банково дело“ в Стопански факултет на СУ „Св. Климент Охридски“. Притежава лиценз за инвестиционен консултант от Комисията за финансов надзор.

Участия на Радослава Масларска в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:

- **„ЕЛАНА Трейдинг“ АД** гр. София, ЕИК: 831470130, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - Председател на СД.
- Българска асоциация на лицензираните инвестиционни посредници, гр. София – председател на УС.
- Фонд за компенсирание на инвеститорите, гр. София – член на УС

**МАРТИН ЕЛТИМИРОВ НИКОЛОВ – член на СД**

**Бизнес адрес:** гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13

Мартин Николов е член на Съвета на директорите на „Елана Финансов Холдинг“ и изпълнителен директор на „Елана Фонд Мениджмънт“. Той има над 20 години опит в управлението на инвестиции. Мартин Николов е в екипа на ЕЛАНА от нейното основаване, като до 2006 г. е бил изпълнителен директор на инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“. Г-н Николов е завършил Икономика в Нов български университет и има специализации по хеджиране на валутен риск в Merrill Lynch, Лондон, и по технически анализ в ING Bank, Виена.

Участия на Мартин Николов в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:

- **„ЕЛАНА Финанси“ ЕАД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, ЕИК 130480008, като член на СД;
- **„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД** гр. София, ЕИК: 130963811, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, като член на СД.

**КРИСТИНА ХРИСТОВА ЦВЕТАНСКА – член на СД**

**Бизнес адрес:** гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13.

Кристина Цветанска е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Елана Инвестмънт“. Тя се присъединява към „Елана Инвестмънт“ в края на 2002 г. като ръководител „Финансово-икономически анализи“, а през 2006 г. встъпва в длъжност изпълнителен директор на компанията. Кристина Цветанска е консултант с 14-годишен опит в предприсъединителни програми на ЕС, оперативните програми на ЕС и международни донорски програми. Работила е като експерт „Европейски схеми“ в ДФ Земеделие през 2002 г. и има 7-годишен опит като финансист в банковия сектор. Завършила е физика в СУ „Св. Климент Охридски“ и има втора специалност „Банково дело“ в УНСС.

Участия на Кристина Цветанска в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:

- **„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 130089593 -член на СД.
- Българска асоциация на консултантите по европейски програми, София – председател на УС.

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

Членовете на СД нямат установени потенциални конфликти на интереси свързани със задълженията им към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

## **9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

- 9.1. 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

Към датата на Документа „КК Инвест“ АД, притежава 90.91% от капитала и гласовете в ОСА на „Елана Финансов Холдинг“ АД и по този начин упражнява пряк контрол над Емитента.

Към датата на Документа Камен Колчев в качеството си на лице, притежаващо пряко 96.28% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „КК Инвест“ АД упражнява непряк контрол върху „Елана Финансов Холдинг“ АД

Уставът на Дружеството не съдържа специални разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол върху Дружеството. Такива са предвидени в Търговския закон и по-специално в чл. 223, регламентиращ правото на акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи повече от 5 на сто от капитала да искат свикване на Общо събрание, както и да включат въпроси в дневния ред като ги обявят в Търговския регистър и в чл.223а, регламентиращ правото на акционери с повече от 10 на сто от капитала, да могат да предявяват иски пред Окръжния съд по седалището на дружеството за търсене на отговорност от членовете на Съвета на директорите за причинени на дружеството вреди, както и да искат назначаване на контролор, който да провери финансовия отчет на дружеството.

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

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

## 10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

„Елана Финансов Холдинг“ АД прилага към настоящия Регистрационен документ [Одитиран консолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2017г.](#) и [Пояснения](#) към него и [Одитиран консолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2018г.](#) и [Пояснения](#) към него.

Консолидираните годишни финансови отчети към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. са одитирани от независими одитори в съответствие с [Директива 2014/56/ЕС](#) и [Регламент \(ЕС\) № 537/2014](#). Изготвените от тях [Одиторски доклад за 2017 г.](#) и [Одиторски доклад за 2018 г.](#) също са приложени към настоящия Регистрационен документ. Извън горепосочените финансови отчети, няма друга информация в този документ, която да е била одитирана от одиторите.

Последната одитирана финансова информация, включваща сравнителна информация за предходната година, е представена във форма, съгласувана с рамката за счетоводните стандарти, която емитентът ще възприеме при следващите си публикувани годишни финансови отчети.

В качеството си на Емитент, Дружеството е изготвило и публикувало [Неодитиран консолидиран отчет на Дружеството към 30 септември 2019г](#) и [Пояснения](#) към него, който също е приложен към настоящия Документ. Междинният отчет не е одитиран от независим одитор.

Консолидираните годишните одитирани финансови отчети на „Елана Финансов Холдинг“ АД към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. и консолидирания междинен неодитиран финансов отчет към 30.09.2019 г. са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти, възприети от Европейския Съюз по силата на [Регламент \(ЕО\) № 1606/2002 г.](#)

В качеството си на Емитент по настоящата емисия облигации, Дружеството ще представя в Комисията за финансов надзор годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на [чл. 100о-100н от ЗППЦК](#) и ще спазва задължението за периодично разкриване на информация до падежа на емисията.

Няма финансова информация в този Регистрационен документ, която да не е извлечена от финансовите отчети на емитента – одитирани и/или междинни.

От датата на публикуване на проспекта до изтичането на валидността на Регистрационния документ всички горепосочени финансови отчети са налични за преглед в работното време на Дружеството на адрес – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13, тел.: (02) 81 000 73 и тел: +359 (2) 81 000 10. Същите могат да бъдат намерени и на електронните адреси на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) и Българска фондова борса ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)).

### 10.2. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на този документ Емитентът и неговата икономическа група нямат висящи и не са осведомени за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността на Групата. Емитентът няма информация, че ще бъдат образувани спрямо него и неговата икономическа група всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат нейното финансово състояние или рентабилността ѝ в близко бъдеще.

### 10.3. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ГРУПАТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД, ЗА КОЙТО СА БИЛИ ПУБЛИКУВАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

От датата на последния междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. до датата на настоящия Документ съществените промени във финансовото и търговско състояние на Емитента и неговата икономическа група касаят погасяването на първата по ред и издаването на втора по ред емисия корпоративни облигации.

На 09.10.2019 г. СД на Дружеството взе решение да изкупи обратно облигациите от първата по ред емисия корпоративни облигации с обща номинална стойност 1 000 000 евро.

На 16.10.2019 г. СД на Дружеството взе решение да отпише облигациите по горното изречение от регистрите на „Централен депозитар“ и Комисията за финансов надзор, както и да прекрати регистрацията им за търговия на Българска фондова борса, поради пълното и окончателно погасяване на всички задължения по тях реализирано в резултат на осъщественото обратно изкупуване. Книжата са deregистрирани от ЦД на 17.10.2019 г.

**„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

---

На 18.10.2019 г. Дружеството издаде втора по ред емисия петгодишни корпоративни облигации в размер на 2 000 000 евро, с фиксиран лихвен процент от 4% на годишна база и 3 месечни лихвени плащания, както и изплащане на главницата на 5 вноски заедно с лихвените плащания съответно на 18.10.2022 г., 18.04.2023 г., 18.10.2023 г., 18.04.2024 г. и 18.10.2024 г.

## **11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **11.1.ЗАКОНОВИ ОДИТОРИ**

Одитор на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2018 г. е специализираното одиторско предприятие „РСМ БГ“ ООД, представлявано от управителя Мариана Петрова Михайлова, с бизнес адрес: гр. София, ул. Фриъф Нансен № 9. ет.7, вписано в регистъра на одиторските предприятия под номер 173 чрез регистрирания одитор с диплом № 0203/1993 г. Мариана Михайлова, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България ( ИДЕС).

Одитор на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2017 г. е Владислав Михайлов с бизнес адрес гр. София, ул. "Фриъф Нансен" № 9, ет.7. Владислав Михайлов е регистриран одитор с диплом № 0748/2012 г. и член на ИДЕС.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани през разглеждания исторически период. Промяната на регистрирания одитор на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД за 2018 г. спрямо 2017 г. се налага поради факта, че Владислав Михайлов - регистриран одитор, извършил одита за 2017 г., през 2018 г. упражнява професията на регистриран одитор само през одиторско дружество „РСМ БГ“ ООД.

### **11.2.АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

Към датата на изготвяне на настоящия Документ капиталът на „Елана Финансов Холдинг“ АД е в размер на 55 000 лева, разпределен в 55 000 акции с номинална стойност 1 лева, представляващи един клас акции.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Всички акции на Емитента са изцяло изплатени.

Акционерният капитал е бил записан и внесен съответно:

- 50 000 лева при учредяването на Дружеството на 06.03.2008г. и
- 5 000 лева при увеличение на капитала на 18.05.2013г.

### **11.3.УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ**

„Елана Финансов Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Номерът на вписване на Устава на Дружеството е: 20150803150541, като същият е обявен на 03.08.2015г. От датата на създаване на „Елана Финансов Холдинг“ АД, Уставът е бил променян 3 пъти, чиито обявявания са както следва: на 23.03.2009 г., на 18.05.2013 г., на 03.08.2015 г.

Съгласно чл. 5 от Устава , предметът на Дружеството съгласно актуалния дружествен договор е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, както и всяка търговска дейност, незабранена от закона.

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.

## **12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

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

## **13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

От датата на публикуване на проспекта до изтичането на валидността на регистрационния документ ще бъдат предоставени за преглед в работното време на Дружеството на адрес – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12-13, тел.: (02) 81 000 73 и тел: +359 (2) 81 000 10, както и на [www.elana.net](http://www.elana.net), следните документи.

1. УСТАВ НА ДРУЖЕСТВОТО;
2. ВСИЧКИ ГОДИШНИ И МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ;
3. ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ (СЛЕД ПОТВЪРЖДАВАНЕТО МУ ОТ КФН)

На разположение на инвеститорите са всички декларации и документи, част от които е включена или посочена в Регистрационния документ.

#### **14. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ**

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

- [Неодитиран консолидиран отчет на Дружеството към 30 септември 2019г.](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2019-09-30-efh-cons-otchet.pdf) ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2019-09-30-efh-cons-otchet.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2019-09-30-efh-cons-otchet.pdf)) и [Пояснения](#) към него ([elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2019-09-30-efh-cons-poyasneniya.pdf](http://elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2019-09-30-efh-cons-poyasneniya.pdf))
- [Одитиран консолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2018г.](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-otchet.pdf) ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-otchet.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-otchet.pdf)) и [Пояснения](#) към него ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-poyasneniya.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-poyasneniya.pdf));
- [Одиторски доклад към консолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2018г.](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-odit.pdf) ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-odit.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2018-12-31-efh-cons-odit.pdf))
- [Одитиран консолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2017г.](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-otchet.pdf) ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-otchet.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-otchet.pdf)) и [Пояснения](#) към него ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-poyasneniya.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-poyasneniya.pdf))
- [Одиторски доклад към консолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2017г.](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-odit.pdf) ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-odit.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/2017-12-31-efh-cons-odit.pdf))
- [Актуален устав](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/efh-ustav.pdf) ([www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/efh-ustav.pdf](http://www.elana.net/ckfinder/userfiles/files/pdf/2019/EFH/bond-issue/efh-ustav.pdf)).

**„ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД**  
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

---

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД, с подписите си декларират, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

За „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД:



ГЕОРГИ МАЛИНОВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД

За „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД:



МОМЧИЛ ТИКОВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР