

Консолидиран доклад за дейността

на " ЕЛАНА Финансов Холдинг " АД към 31.12.2017 г.

Докладът е изготвен в съответствие с чл.39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба №2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО-МАЙКА

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД е учредено през 2007 финансова година и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд по ф.д.№ 15091 от 05.10.2007 г., със седалище и адрес на управление гр.София, район Средец, ул."Кузман Шапкарев" №4. Предметът на дейност на дружеството-майка е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, както и всяка търговска дейност, незабранена от закона. Дружеството-майка е създадено с неопределен срок. Към края на отчетния период капиталът му е от 55 000 лева, разпределен в 55 000 броя поименни акции, всяка една по 1 лев.

Към 31.12.2017 г. ЕЛАНА Финансов Холдинг АД притежава участия в следните дъщерни дружества:

- ЕЛАНА Инвестмънт АД;
- ЕЛАНА Фонд Мениджмънт АД;

2. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА НА КОНСОЛИДИРАНА ОСНОВА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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. Основните направления на дейността на Групата ЕЛАНА през изминалата 2017 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 оперативно 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.

3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО НА КОНСОЛИДИРАНА ОСНОВА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 ГОДИНА

- **резултати за периода**

Към 31.12.2017 година общата сума на активите на Групата възлизат на 10 786 хиляди лева.

Собственият капитал на Групата е в размер на 5 705 хиляди лева, в това число основен капитал 55 хиляди лева.

За 2017 година Групата реализира печалба на консолидирана основа в размер на 654 хиляди лева.

- **ликвидност и капиталови ресурси**

Основните използвани и потенциалните източници на ликвидност на Групата са:

- вътрешни източници - приходите от продажби;
- външни източници:
 - търговски кредити
 - облигационен заем - на 03.12.2015 г. "ЕЛАНА Финансов Холдинг" АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Размерът на емисията е 1 000 000 евро – 1 000 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Срокът до падежа на емисията е 48 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са тримесечни при лихвен процент 5.50% на годишна база. Главницата се погасява на 3 равни вноски на 36-тия, 42-ия и 48-ия месеци заедно с лихвените плащания. Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар. Средствата, набрани от първичното частно предлагане се използват за погасяване на задължения към мажоритарния собственик на Емитента.

През 2017 година Групата не е имала проблеми със своята платежоспособност и не е имала ликвидни затруднения. Задълженията на Групата са погасявани в срок.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

Няма настъпили важни събития след датата, към която е съставен годишния финансов отчет на Групата.

5. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Групата не извършва собствена научноизследователска и развойна дейност.

6. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ЗА 2018 Г.

1. Затвърждаване позициите на финансова група Елана като водещ фактор и новатор на пазара на финансови продукти и услуги в страната;
2. Подпомагане ръководствата на дъщерните дружества и инвестиционните центрове на финансовата група ЕЛАНА с цел увеличаване пазарния им дял на съответните пазари ;
3. Съдействие на ръководствата на дъщерните дружества и инвестиционните центрове за увеличаване на клиентската база;
4. Съдействие на ръководствата на дружествата и на инвестиционните центрове за осъществяване поставените планове и изпълнение на специфичните им цели и задачи;
5. Оказване съдействие на корпоративно ниво във финансовата група ЕЛАНА и в инвестиционните центрове по въпроси, свързани със счетоводната дейност, информационните технологии, продажбите, маркетинга и корпоративните комуникации, управлението на човешкия капитал, правната и административна дейност.

7. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 187д от Търговския закон.

8. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" №4. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

9. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Транзакциите на Групата, осъществявани в щатски долари, британски лири и други чуждестранни валути, могат да изложат Групата на риск от промяна във валутния курс. С цел избягване поемането на прекомерен валутен риск, Групата поддържа разумен баланс между собствените и клиентските активи и пасиви във валута.

Валутните позиции на Групата деноминирани в евро не формират валутен риск доколкото при условията на действащ Валутен борд курсът на лева е фиксиран към еврото. Предстоящото включване на Република България във валутния съюз на ЕС ще доведе до практическата замяна на паричната циркулация в лева с такава в евро, което допълнително мотивира изключването на позициите в евро от компонентите, формиращи валутен риск. Над 95 процента от валутната експозиция в USD е притежание на клиенти на Групата, като съответно и валутният риск респективно е за тяхна сметка. Държаните суми във валути, различни в USD и EUR са незначителни и не генерират съществен валутен риск.

Лихвен риск

Стремежът на Групата е минимална изложеност на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. От една страна, всички финансови инструменти, служещи за обезпечение по репо сделките са с фиксиран лихвен процент, за срок, обикновено три или шест месеца. Заемите за финансиране на репо сделките на Дружеството също са с фиксирана лихва, но са с кратки срокове на рефинансиране. Поради тези причини, увеличение по краткосрочните лихвени проценти по банковите заеми, носи негативни резултати за Дружеството. Следва да се има предвид и трайно ниската ликвидност на българския облигационен пазар, която е важен фактор в тази връзка.

От друга страна дейността на Групата е обект на риск от колебания в лихвените проценти, доколкото през отчетния период Групата сключва договори за депозити с различни банки, приходите от лихви, от които, са изложени на риск от намаление на лихвените проценти.

Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

Кредитен риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета, както е посочено по-долу:

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Пари и парични средства	951	568
Търговски и други вземания	1 862	1 642
Балансова стойност	<u>2 813</u>	<u>2 210</u>

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Групата, установени индивидуално или на групи, и използва тази

информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Групата са обобщени както следва:

31 декември 2017 г.	Краткосрочни	Дългосрочни
	До 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Задължения към финансови институции	10	17
Задължения по облигационен заем	478	1 486
Търговски и други задължения	321	2 546
Общо	809	4 049

В предходните периоди падежите на договорните задължения на Групата са обобщени както следва:

31 декември 2016 г.

	Краткосрочни До 12 месеца '000 лв.	Дългосрочни От 1 до 5 години '000 лв.
Задължения към финансови институции	10	28
Задължения по облигационен заем	9	1 956
Търговски и други задължения	124	2 472
Общо	143	4 456

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да представени в следните категории:

Финансови активи

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Кредити и вземания:		
Търговски и други вземания	1 862	1 642
Пари и парични еквиваленти	951	568
	2 813	2 210

Финансови пасиви

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Нетекущи пасиви		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	2 546	2 472
Задължения по финансов лизинг	17	28
Задължения по облигационен заем	1 486	1 956
Текущи пасиви:		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност		
Задължения по облигационен заем	478	9
Задължения по финансов лизинг	10	10
Търговски и други задължения	321	124
	4 858	4 599

10. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

- 1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)**

Дружеството спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. **Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това**

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

3. **Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на във връзка с процеса на финансово отчитане**

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишният доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2017 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2017 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2017 г.			31 декември 2016 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване

КК Инвест АД	50 000	90.91	Пряко	50 000	90.91	Пряко
		90.91			90.91	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещи права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

Със свое решение от 28.06.2017 г. Общото събрание на акционерите избра Одитен комитет на Дружеството в състав: Деана Петрова Борисова, Даниела Ванцети Гайдарска и Георги Валентинов Малинов и одобри статут на одитния комитет. Мандатът на Одитния комитет е до провеждане на редовното годишно общо събрание на акционерите през 2019 г.

11. ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната година.

<i>Предоставени услуги</i>	<i>Относителен дял от общите приходи</i>
Приходи от наем и други услуги	100%
Общо:	100%

11.2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Групата на емитента.

Вътрешни пазари – 100%.

Разходи за наем на офис помещения СБТ - 330 хил. лв

Приходи от префактурирани стоп. адм. разходи Елана Трейдинг АД - 188 хил.лв

Приходи от префактурирани стоп. адм. разходи Агромениджмънт ООД- 63 хил. лв.

11.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма такива.

11.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, ключов управленски персонал на Групата и други свързани лица описани по-долу. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Сделки със собственици

2017	2016
'000 лв.	'000 лв.

Получени заеми:

- разходи за лихви към КК Инвест АД (74) (201)

Сделки с други свързани лица

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- покупки на услуги от Елана Холдинг АД	-	(7)
- покупки на услуги от ИП „Елана Трейдинг“ АД	(13)	(13)
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Трейдинг АД	187	209
- продажба на стоки на Елана Трейдинг АД	6	-
- продажба на услуги на Елана Холдинг АД	18	24
- продажба на услуги на Агромениджмънт ООД	63	81
Предоставени заеми:		
- предоставен заем на Елана Холдинг АД	(595)	(425)
- възстановен заем от Елана Холдинг АД	341	227
- приходи от лихви от Елана Холдинг АД	82	138

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от предоставяне на услуги		
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Високодоходен Фонд“	132	-
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“	458	413
- приходи от управление и такси по обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд“	193	205
- приходи от управление на ДФ „Елана Фонд Свободни пари“	128	127
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Еврофонд“	110	52
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“	11	12
- приходи от управление и такси по записване и обратно изкупуване на дялове на ДФ „Елана България“	337	41

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на

директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(371)	(344)
Разходи за социални осигуровки	(17)	(17)
Дивиденди	(47)	(15)
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>(435)</u>	<u>(376)</u>

Салда към края на годината

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- други свързани лица	4 595	4595
Елана Холдинг АД	1 198	1 198
Камен Колчев	3 397	3 397
Общо нетекущи вземания от свързани лица	<u>4 595</u>	<u>4 595</u>

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Текущи вземания от:		
- други свързани предприятия		
Елана Холдинг АД	1 369	1 150
ДФ „Елана Високодоходен Фонд“	13	-
ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“	39	35
ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд“	16	17
ДФ „Елана Фонд Свободни пари“	12	12
ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“	1	1
ДФ „Елана Еврофонд“	11	5
Агромениджмънт ООД	8	12
Елана Трейдинг АД	75	162
ДФ „Елана България“	47	13
- управленски персонал	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>1 591</u>	<u>1 407</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>6 186</u>	<u>6 002</u>

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Нетекущи задължения към:		
- собственици	2 546	2 472
КК Инвест АД	2 546	2 472
Общо нетекущи задължения към свързани лица	<u>2 546</u>	<u>2 472</u>

Текущи задължения към:

- други свързани предприятия

Елана Холдинг АД	-	8
Елана Трейдинг АД	155	51
- акционери – физически лица	4	27
Общо текущи задължения към свързани лица	159	86
Общо задължения към свързани лица	2 705	2 558

11.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултати през текущата година.

На Групата не са известни събития и показатели с необичаен за него характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи.

11.6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цял, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такива.

11.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Информация за дялови участия и основни инвестиции в страната на Групата е посочена в приложенията към годишния финансов отчет - База за консолидация, "Инвестиции в дъщерни дружества" „Инвестиции в асоциирани предприятия”.

11.8. Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

- ✓ търговски кредити;
- ✓ облигационен заем - на 03.12.2015 г. "ЕЛАНА Финансов Холдинг" АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Размерът на емисията е 1 000 000 евро – 1 000 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Срокът до падежа на емисията е 48 месеца

от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са тримесечни при лихвен процент 5.50% на годишна база. Главницата се погасява на 3 равни вноски на 36-тия, 42-ия и 48-ия месеци заедно с лихвените плащания. Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

- ✓ Средствата, набрани от първичното частно предлагане се използват за погасяване на задължения към мажоритарния собственик на Емитента.

Към 31.12.2017г. "ЕЛАНА Финансов Холдинг" АД е заемополучател по следните заеми:

- ✓ от дружество „Елана Инвестмънт“ АД- договор за паричен заем в размер на 349 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3% на годишна база. Срокът на договора е до 12.05.2018 г.
- ✓ от дружество КК Инвест АД- договор за паричен заем в размер на 2 085 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срокът на договора е до 31.03.2020 г.

11.9.Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставени гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати.

Към 31.12.2017 г. извън обичайната му дейност по управление на дъщерните си дружества, ЕЛАНА Финансов Холдинг АД е предоставило следните заеми:

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 1 228 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.50% на годишна база. Срокът на договора е до 11.01.2018 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 1197 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срокът на договора е до 04.01.2020 г.

Към 31.12.2017 г "КК Инвест" АД е заемодател по следните заеми:

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД – договор за паричен заем в размер на 359 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срок на договора 30.04.2021 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД – договор за паричен заем в размер на 1650 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срокът на договора е до 03.12.2020 г

- ✓ несвързано юридическо лице – договор за паричен заем в размер на 4 545 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срок на договора 30.09.2019 г.

11.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Няма такава.

11.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати.

11.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на краткосрочните си вземания, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Групата на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД не е имала проблеми със своята платежоспособност и не е имала ликвидни затруднения.

11.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Групата е погасила и погасява текущите си задължения в срок.

11.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили съществени промени в основните принципи на управление на Групата.

11.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на дружеството се извършва от независим експерт-счетоводител. Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни

стандарт. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителния орган.

11.16. Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година.

През отчетната година не е извършена промяна в управителните органи на дружеството.

11.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- получени суми и непарични възнаграждения;
- условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2017 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения	
Заплати	(371)
Разходи за социални осигуровки	(17)
Дивиденди	(47)
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>(435)</u>

11.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи акционери или облигационери относителен дял акции или облигации.

11.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Групата в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към 31.12.2017 г. Групата не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

11.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

Лицето за кореспонденция и контакт с инвеститорите е Камен Колчев, тел. 02/ 81 000 00.

12. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите през 2017 год. акции и облигации на Дружеството - майка:

Към 31.12.2017 год. капиталът на Дружеството - майка е в размер 55 000 лв. и е разпределен в 55 000 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Права на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството - майка:

Членове на СД не притежават специални права за придобиване на акции на Дружеството.

Членовете на СД не притежават специални права за придобиване на облигации на Дружеството – майка.

Възнаграждения получени през годината от членовете на съвета на директорите

За отчетната 2017 год. на членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не са получавали възнаграждения в това си качество. Възнагражденията по ДУК са описани, както следва:

Камен Маринов Колчев – Изпълнителен директор - по възнаграждение ДУК 78 000.00 лева и осигуровки 5 728.32 лева, дивидент 4 395.82 лева

Кристина Христова Цветанска – член на СД - по възнаграждение ДУК 106 618.18 лева и осигуровки 5 728.32 лева / Елана Инвестмънт/, дивидент 30 494.84

Мартин Елтимиров Николов. – член на СД - по възнаграждение ДУК 76 000.00 лева / ЕФМ/

Теодора Николова Овчарова- Изпълнителен директор на Елана Инвестмънт - по възнаграждение ДУК 109 840.11 лева и осигуровки 5 728.32 лева, дивидент 11 997.73

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници; притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество; участие на членовете на съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2017 г. Съветът на директорите на Дружеството е в състав: Камен Маринов Колчев, Георги Валентинов Малинов, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска и Мартин Елтимиров Николов.

Информацията по-долу е актуална към 31.12.2017 год. и обхваща участията на членовете на СД извън участието им в СД на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД:

КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ:

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
 - „Бългериан Вендинг Нетуърк” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Ангел Кънчев” № 5, БУЛСТАТ 131177754 ;
 - „Вятърни Електроцентрали” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 175163852 ;
 - НГ Билд Инвест ЕООД, седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. Македония №47, ЕИК 126729247;
 - „КК Инвест” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 175457761 ;
 - „Елана Финанси” ЕАД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 130480008;
 - „Елана Холдинг” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 121837774 ;
 - „Елана Трейдинг” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 831470130.
3. участие в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „Лозя Оряхово” ЕООД, със седалище и адрес на управление в с. Оряхово, общ. Любимец, обл. Хасково, ЕИК 126729254, като управител;
 - „Вятърни Електроцентрали” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 175163852, като член на СД;

- **„Елана Инвестмънт” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 130089593, като член на СД ;
- **„Елана Трейдинг” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 831470130, като член на СД;
- **„Елана Финанси” ЕАД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 130480008, като член на СД;
- **„Елана Холдинг” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 121837774, като член на СД;
- **„КК Инвест” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, БУЛСТАТ 175457761, като 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, като член на СД;
- **„Семеен хотел за ски и спа” ООД**, седалище и адрес на управление гр. Разлог, ул. „Александър Стамболийски” № 16, ЕИК 201050061, като управител;
- **„Регионален фонд за градско развитие” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Възраждане”, бул. „Александър Стамболийски” № 73, ЕИК 201834519, като член на СД ;
- **„Ел Джи Солар” ЕООД**, седалище и адрес на управление обл. Хасково, общ. Стамболово, с. Светослав, ЕИК 200734850, като управител (до 18.05.2017 г.);
- **София Пропъртиз Дивелъпмънт“ ЕАД**, ЕИК 204914842 (от 21.12.2017 г. до края на отчетния период)

ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ МАЛИНОВ

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. не притежава повече от 25 на сто от капитала на други;
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - **„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД** гр. София, ЕИК: 130963811, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, като прокурист;

- „КК Инвест” АД, ЕИК: 175457761, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, като член на СД.

РАДОСЛАВА ГЕОРГИЕВА МАСЛАРСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. не притежава повече от 25 на сто от капитала на други;
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „ЕЛАНА Трейдинг” АД гр. София, ЕИК: 831470130, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, като член на СД.

КРИСТИНА ХРИСТОВА ЦВЕТАНСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
 - „ФеърПлей 1” ООД, гр. София, БУЛСТАТ 130101390, седалище и адрес на управление гр. София, район „Витоша”, ул. „Буря” №23, вх. 6, ап. 6.
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „ФеърПлей 1” ООД, гр. София, БУЛСТАТ 130101390, седалище и адрес на управление гр. София, район „Витоша”, ул. „Буря” №23, вх. 6, ап. 6, като управител;
 - „ЕЛАНА Инвестмънт” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 130089593, като член на СД.

МАРТИН ЕЛТИМИРОВ НИКОЛОВ

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
 - „ЕМ ЕС ДЖИ – БГ” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Свети Наум” №24, ЕИК 130371368;
 - „МДМБ-КОМЕРСИАЛ” ООД, ЕИК: 110029567, седалище и адрес на управление: гр. Ловеч, ул. Васил Петлешков № 2
 - „ДЖИ ЕМ” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Свети Наум” №24, ЕИК 203730857;
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „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.
- **„МДМБ-КОМЕРСИАЛ” ООД**, ЕИК: 110029567, седалище и адрес на управление: гр. Ловеч, ул. Васил Петлешков № 2, като Управител.
- **„ДЖИ ЕМ” ООД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Свети Наум” №24, ЕИК 203730857;

13. ДОГОВОРИ ПО ЧЛ.240Б, СКЛЮЧЕНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Изпълнителен директор
/Камел Колчев/

