

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК и чл.33, ал.1, т.2 от Наредба №2 от 17.09.2003г. за периода 01.01.2020 – 31.03.2020 г.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ (със старо наименование „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г., с ЕИК 175085923. Седалище и адрес на управление към края на настоящия отчетен период е в гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 4.

Банка Депозитар на Дружеството е ОББ АД.

Обслужващо дружество към 31.03.2020 г. е „АГРОМЕНИДЖМЪНТ“ ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени „СТАТУС ИМОТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ООД.

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел, а именно: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), за което е получило лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Във връзка с извършената промяна в наименованието и адреса на управлението на Дружеството, гласувана на извънредното общо събрание на акционерите проведено на 19.12.2019 г., същото е подало искане до КФН за преиздаване на лиценза и отразяване на приетите промени с решение на ИОСА проведено на 19.12.2019 г. Въз основа на това искане Председателят на КФН е издал на Дружеството лиценз №75-ДСИЦ/10.02.2020 г. Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Георги Валентинов Малинов – изпълнителен директор
2. Стоян Атанасов Недев – Председател на СД
3. Златена Михайлова Златева – член на СД.

Съветът на директорите е избран с мандат от 5 г. на проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на съдружниците, като промяната е вписана в търговски регистър на 31.12.2019 г.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

### **1. Информация за важни събития, настъпили през периода 01.01.2020 – 31.03.2020 г.**

На 14-ти януари 2020 година в град София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, „Софарма бизнес тауърс“, Кула Б, ет. 12 бе проведено заседание на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

# ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

I. Капиталът на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ да бъде увеличен от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на до 700 000 (седемстотин хиляди) лв., чрез издаване на до 50 000 (петдесет хиляди) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 9.45 лева.

II. Избира „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, гр. София, ЕИК 175308436, извършващ дейност като инвестиционен посредник въз основа на Лиценз № РГ-03-0030/25.11.2010 г., издаден от КФН, за инвестиционен посредник, който да обслужи увеличението на капитала, одобрява текст на договор с избрания инвестиционен посредник и упълномощава представляващия да сключи договора. Възнаграждението на инвестиционния посредник за изготвяне на проспекти и обслужване на увеличението в размер на 2 500 лева без ДДС, но не повече от 2% от стойността на активите съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ ЗППЦК.

III. Увеличението на капитала да бъде извършено при следните условия:

3.1. Капиталът на дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 40 000 (четиридесет хиляди) нови акции, в който случай увеличението ще бъде само със стойността на записаните нови акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

3.2. Всички издадени от „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АД акции, както и акциите от новата емисия са от един клас - обикновени, безналични, поименни с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

3.3. Всяка акция от новата емисия има номинална стойност 1 лев и емисионна стойност от 9.45 лв. Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АД на база нуждата от покриване на натрупаните загуби и възстановяването на собствения капитал на дружеството, както и при отчитане на бизнес потенциала на дружеството и перспективите му за генериране на бъдещи приходи и печалби.

3.4. Съгласно изискванията на чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличението на капитала на дружеството ще бъдат издадени права, които дават право на акционерите да запишат нови акции пропорционално на участието им в капитала на дружеството преди увеличението, с което се изключва възможността за накърняване на техните интереси. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. За записване на една нова акция са необходими 13 права.

3.5. На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а ЗППЦК. "Централен депозитар" АД открива сметки за права на тези лица, като срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право.

3.6. След издаването на правата, всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне /търговия и при провеждането на явния аукцион. Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 13.

3.7. Началният срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 4 и 5 ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната измежду датите на обявяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал.

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

1 ЗППЦК. Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата.

3.8. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АД, чрез упълномощения инвестиционния посредник предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АД ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване, а именно първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

3.9. Записването на акции се извършва, като за това притежателите на права подават писмени заявки („Заявки“) до инвестиционните посредници - членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права.

3.10. Записването на акции се счита за действително само ако е направено от акционер с акции с права и/или от друг притежател на права до максималния възможен брой акции и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, предвидени в съобщението по чл. 92а ЗППЦК. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ, която ще бъде публикувана в съобщението по 92а от ЗППЦК. Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15.00 часа на последния ден на подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват имената/фирмата и ЕГН/БУЛСТАТ на лицето, записващо акции, броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска.

3.11. Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ прекратява подписката, уведомява КФН и предприема необходимите действия за вписване на увеличаването в търговския регистър и по регистрация на емисията в "Централен депозитар" АД, КФН и БФБ. Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 40 000 (четиридесет хиляди) акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в "Централен депозитар", КФН и на БФБ.

3.12. Ако подписката приключи неуспешно, „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ публикува в 3-дневен срок съобщение за това в избраната информационна агенция по чл. 100т ЗППЦК и уведомява КФН. Внесените суми заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок до 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката съгласно предоставен на банката списък на лицата, записали и платили акции. В случай че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ, уведомява за това незабавно КФН, БФБ, и Централния депозитар и публикува в посочения ежедневник съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на отказа на Агенцията по

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

вписванията и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред.

3.13. След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ регистрира емисията акции в "Централен депозитар" АД, и запазва новоиздадените акции по клиентски подсметки при инвестиционния посредник, през който е направено записването. Удостоверителен документ за акциите се извършва от инвестиционния посредник по искане на акционера съгласно вътрешните актове на посредника и правилника на "Централен депозитар" АД.

На 16 януари 2020 г., в изпълнение на Решение от 19.12.2019 г. на извънредното Общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, беше сключен предварителен договор за продажба на основния актив на дружеството, а именно: Магазин № 66, с идентификатор 61834.4354.194.53, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“, ет. партер, с площ 225.60 кв. м. заедно с 4.73 % идеални части от общите части на жилищната сграда. Имотът е договорен за продажба с „ЕЛАНА Холдинг“ АД при цена от 200 000 лв. (двеста хиляди лева), като в рамките на 3-дневен срок следва да бъде заплатено капаро в размер на 10 % (десет процента) от договорената цена или 20 000 лв. (двадесет хиляди лева). Окончателното изповядване на сделката следваше да се извърши до 31.03.2020 г. Поради извънредното положение в страната и затрудненията при нотариалното изповядване на сделки, които не са от спешен порядък, на 31.03.2020 г. страните по предварителния договор се договориха с Анекс от 31.03.2020 г. да удължат срока за нотариално изповядване на сделката до 30.06.2020 г.

Във връзка с чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Съветът на директорите, считано от 17 януари 2020 г. на основание подписан трудов договор по чл. 111 от Кодекса на труда от 16 януари 2020 г., назначи на длъжността „Директор за връзки с инвеститорите“ г-н Петър Иванов Иванов.

**Данни за контакт на Директора за връзки с инвеститорите:**

Петър Иванов Иванов

**Адрес за кореспонденция:**

гр. София 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5,  
„Софарма Бизнес Тауърс“, кула „Б“, ет. 12  
тел.: +359 2 44 640 91  
e-mail: ivanov@elana.net

На 21 януари 2020 г. СД одобри изготвения от инвестиционния посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД проспект за увеличение на капитала на Дружеството, като същия беше внесен за одобрение от Комисия за финансов надзор.

На 31 януари 2020 г. е сключен Договор за наем с ЕЛАНА Холдинг АД, съгласно който считано от 01.02.2020 г. е отдаден под наем част от имот, посочен по-горе, представляващ 17% от общия размер на секюритизираните активи, за период от 2 мес. с месечен наем от 400 лева. Договорът се подновява за всеки следващ месец до прекратяването му, ако до 3 работни дни преди изтичането на крайния срок същия не бъде прекратен с предизвестие от някоя от страните.

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

На 27 февруари със свое Решение № 166–Е от 27 февруари 2020 г., КФН одобри проспекта за публично предлагане на до 50 000 броя акции от капитала на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

На 28 февруари на интернет страницата на информационна агенция „Инфосток“ [www.infostock.bg/infostock/control/announcement](http://www.infostock.bg/infostock/control/announcement), както и на интернет страниците на Емитента: [www.status-imoti.com/](http://www.status-imoti.com/) и на Инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД [www.elana.net](http://www.elana.net). беше публикувано Съобщение по чл.92а от ЗППЦК, с което се сложи началото на публичното предлагане на до 50 000 акции от капитала на Дружеството.

На 25 март 2020 г. приключи първият етап на подписката за увеличението на капитала на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ. Общо упражнените права бяха 577 460 броя, срещу които са записани 44 420 акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 9.45 лева. Останалите неупражнени права (72 540 бр.) бяха предложени на аукцион, който се проведе на 1 април 2020 г. На аукциона всички неупражнени права бяха закупени.

На 13 април 2020 г. (след периода на настоящия тримесечен отчет, но преди датата на представянето му) „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ получи три броя уведомления по чл. 145 от ЗППЦК за разкриване на значително дялово участие в публично дружество, както следва:

- Уведомление с вх. № ЕФ33-01-01/13.04.2020 г. от Детелина Светославова Смилова в качеството ѝ на физическо лице – акционер;
- Уведомление с вх. № ЕФ33-01-02/13.04.2020 г. от „ЕЛАНА Трейдинг“ АД с ЕИК 831470130 в качеството му на юридическо лице – акционер;
- Уведомление с вх. № ЕФ33-01-03/13.04.2020 г. от Камен Маринов Колчев в качеството му на физическо лице.

Със същите „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е уведомено, че вследствие на сделки за придобиване/разпореждане с акции с права на глас, правата на глас на горепосочените са се променили, както следва:

- Детелина Светославова Смилова е намалила дяловото си участие, разпореждайки се с част от акциите си (респ. права на глас в Общото събрание на акционерите), с което правото ѝ на глас, считано от 09.04.2020 г., е паднало под прага на 5 % , а именно – от 10 % на 3 % , като общият брой на правата ѝ на глас в Дружеството е 19 500.
- на 09.04.2020 г. „ЕЛАНА Трейдинг“ АД с ЕИК 831470130 е придобило пряко 45 500 бр. акции или 7 % от капитала на Дружеството (респ. от правата на глас в Общото събрание на акционерите), с което правото му на глас надхвърля 5 % от правата на глас в Общото събрание на Дружеството.
- на 09.04.2020 г. непрякото дялово участие на Камен Маринов Колчев чрез контролираните от него „ЕЛАНА Трейдинг“ АД и „ЕЛАНА Холдинг“ АД достигна 21.11 % от капитала на Дружеството, представляващи 130 715 бр. акции (респ. права на глас в Общото събрание на акционерите), с което участието му надхвърля число, кратно на 5 % от правата на глас в Общото събрание на Дружеството.

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

На 16 април 2020 г. на свое заседание по повод на резултатите от успешно приключилото публично предлагане на акции на Дружеството СД обяви следното:

1. Установява, че публичното предлагане (подписка) на акции от увеличението на капитала на Дружеството, проведено съгласно решения на Съвета на директорите от 14.01.2020 г. и 21.01.2020 г. и въз основа на Проспект за публично предлагане на ценни книжа, потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 166–Е от 27 февруари 2020 г., приключи успешно при следните резултати:

- Дата на приключване на публичното предлагане – 16.04.2020 г.;
- Общ брой издадени права – 650 000;
- Общ брой предложени за записване акции – 50 000;
- Брой записани и платени акции – 50 000;
- Сума, получена от записаните и платени акции по набирателната сметка, открита в „Обединена Българска Банка“ АД – 472 500 лева;
- Разходи по публичното предлагане – размер на комисионните, възнагражденията и други разходи по публичното предлагане до момента – 3 775,66 лева без ДДС.

2. Удостоверява списък на лицата, записали и платили акции от увеличението на капитала.

3. Във връзка с овластяването на Съвета на директорите по чл. 40, ал.3 от Устава и успешното увеличение на капитала на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ, приема изменения в Устава на Дружеството, както следва:

*Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството е 700 000 (седемстотин хиляди) лева, разпределен на 700 000 (седемстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.*

*§ 3. Този устав е приет на извънредно общо събрание на акционерите проведено на 19.12.2019 г. и изцяло заменя устава приет на учредителното събрание проведено на 23.03.2006 г. и изменен и допълнен с решения на Общото събрание на акционерите, проведени на 28.08.2008 г., 10.04.2009 г. и 26.09.2011 г., като същият е изменен с Решение на СД от 16.04.2020.*

На 16 април 2020 г. СД внесе в ТР документи във връзка с регистрацията на успешното приключване на увеличението на капитала.

На същата дата и във връзка с изискванията на чл. 15 от ЗДСИЦ и чл. 43а от НАРЕДБА № 11 от 3.12.2003 г., Дружеството внесе и заявление в КФН за одобрение на промените в Устава на Дружеството в резултат на успешно проведеното увеличение на капитала.

**2. Влияние на горепосочените събития върху резултатите във финансовия отчет.**



## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

В резултат на извършените промени с решенията на ИОСА от 19.12.2019 г. започва изцяло нов етап в развитието на Дружеството. Новият фокус на Дружеството е към инвестиции предимно в земеделски имоти и поради тази причина ОСА е овластило СД да се освободи от основния към момента актив на Дружеството в жк Люлин. В този аспект са и всички предприети от СД действия – предварителен договор за продажба на имота в жк Люлин и успешно проведеното увеличение на капитала, чиято основна цел беше да се капитализира Дружеството, с оглед на бъдещото стартиране на инвестиционната му дейност в земеделски имоти.

### ***3. Рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството до края на финансовата година***

#### ***Управление на риска***

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

#### ***Систематични или „Общи“ рискове***

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

***Политическият риск*** отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

***Макроикономическият риск*** се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

#### ***Несистематични рискове***

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общо фирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

# ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

**Секторният риск** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

**Бизнес рискът** е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е в следните направления:

- диверсификация на инвестиционния портфейл по региони;
- предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

**Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансовата автономност и коефициент на задлъжнялост.

**Ликвидните рискове** са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или в срок свои финансови задължения.

#### 4. Информация за сделки между Дружеството и свързани лица

През отчетния период единствените сделки, които са свързани с дейността на Дружеството са предварителния договор за продажба на основния му актив (имот в жк Люлин), както и отдаването на част от същия имот под наем на „ЕЛАНА Холдинг“ АД за периода до нотариалното прехвърляне на собствеността му.

23.04.2020 г.

Изпълнителен директор:



/Георги Малинов/