

## 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 01.07.2020 г. – 30.09.2020 и с натрупване от 01.01.2020 – 30.09.2020 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 30.09.2020 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 01.07.2020 г. – 30.09.2020 и с натрупване от 01.01.2020 – 30.09.2020 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 беше решено капиталът на

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

Дружеството 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.

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 61834.4354.196.23.1, 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](mailto: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 секюритизирани 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. Договорът е прекратен, считано от 1 юни 2020 г.

На 27 февруари със свое Решение № 166–Е от 27 февруари 2020 г., КФН одобри проспект 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-имоти.com/](http://www.status-имоти.com/) и на Инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

[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. „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. № ЕФЗ3-01-01/13.04.2020 г. от Детелина Светославова Смилова в качеството ѝ на физическо лице – акционер;
- Уведомление с вх. № ЕФЗ3-01-02/13.04.2020 г. от „ЕЛАНА Трейдинг“ АД с ЕИК 831470130 в качеството му на юридическо лице – акционер;
- Уведомление с вх. № ЕФЗ3-01-03/13.04.2020 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.

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;

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

- 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, като същите бяха одобрени с Решение №289-ДСИЦ от 30.04.2020 г.

На 15 май 2020 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ получи два броя уведомления по чл. 145 от ЗППЦК за разкриване на значително дялово участие в публично дружество, както следва:

- Уведомление с вх. № ЕФЗ3-01-04/15.05.2020 г от „ЕЛАНА Трейдинг“ АД с ЕИК 831470130 в качеството му на юридическо лице – акционер;
- Уведомление с вх. № ЕФЗ3-01-05/15.05.2020 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:

- на 14.05.2020 г. „ЕЛАНА Трейдинг“ АД с ЕИК 831470130 е продало 31 500 бр. акции или 4.50 % от капитала на Дружеството (респ. от правата на глас в Общото събрание на акционерите), с което правото му на глас пада под 5 % от правата на глас в Общото събрание на Дружеството.
- на 14.05.2020 г. непрякото дялово участие на Камен Маринов Колчев чрез контролираните от него „ЕЛАНА Трейдинг“ АД и „ЕЛАНА Холдинг“ АД намалява до 17.15 % от капитала на Дружеството, представляващи 130 470 бр. акции (респ. права на глас в Общото събрание на акционерите), с което участието му намалява под число,кратно на 5 % от правата на глас в Общото събрание на Дружеството.

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

На свое заседание, проведено на 18 май 2020 г., Съветът на директорите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, взе решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството на 29.06.2020 г. от 10:00 часа, на адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12, при следния дневен ред:

1. Приемане на Годишния доклад за дейността на Дружеството през 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад за дейността на Дружеството през 2019 г.“
2. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите се запозна с отчета на Директора за връзки с инвеститорите.“
3. Доклад на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на Дружеството за 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема Доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на Дружеството за 2019 г.“
4. Приемане на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.“
5. Приемане на решение за финансовия резултат на Дружеството за 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема решение загубата за 2019 г. в размер на 37 179.32 лв. (тридесет и седем хиляди сто седемдесет и девет лева и тридесет и две стотинки) да бъде отнесена към непокрита загуба от предходни години.“
6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.“.
7. Определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите Дружеството, дължимо за 2020/2021 г. до провеждане на годишното Общо събрание на акционерите на дружеството през 2021 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2020/2021 г. до провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите на дружеството през 2021 г. в размер на 50% от минималната работна заплата за страната“.
8. Определяне на размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите определя гаранция за управление на членовете на Съвета на директорите в размер на три брутни месечни възнаграждения“;
9. Приемане на решение за оправомощаване на лица, които да сключат от името на Дружеството договори с членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите оправомощава г-н Стоян Недев да сключи от името на Дружеството договор с г-н Георги Малинов и оправомощава г-н Георги Малинов да сключи договори за управление с останалите членове на Съвета на директорите на Дружеството“.
10. Приемане на доклада на Одитния комитет за дейността му през 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2019 г.“

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

11. Избор на регистриран одитор за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите избира „РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество №173 за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.“

12. Приемане на доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2019 г.“

13. Утвърждаване на нова политика за възнагражденията, приета от Съвета на директорите. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите утвърждава, приетата от Съвета на директорите нова Политика за възнагражденията.“

14. Овластяване на СД на Дружеството да продава основния актив на Дружеството. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите, след запознаване с мотивирания доклад представен от СД, овластява СД на Дружеството и Изпълнителния директор да продаде на когото прецени, основния актив на Дружеството, а именно: Магазин с идентификатор 61834.4354.196.23.1, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вход Б, етаж: едно, с площ 225.60 м<sup>2</sup>, заедно с 4,73% идеални части от общите части на жилищната сграда, при цена не по-ниска от 190 000 (сто и деветдесет хиляди) лева за срок до 15 ноември 2020 г.“

Редовното годишно общо събрание се проведе на 29 юни 2020 г. като всички точки от дневния ред бяха гласувани с единодушие от представените на събранието акционери притежаващи 651 970 (шестстотин петдесет и една хиляди деветстотин и седемдесет) броя акции с право на глас или 93.14 % от капитала на Дружеството.

На свои заседания проведени на 29 юни 2019 г. Съветът на директорите на Дружеството взе следните решения:

1. Да упълномощи изпълнителният директор на Дружеството г-н Георги Малинов да подпише Споразумение за заместване към предварителен договор от 16.01.2020 г. за покупко-продажба на недвижим имот с „ЕЛАНА Холдинг“ АД, по силата на което ЕЛАНА Холдинг АД беше заместена като купувач от „Агромениджмънт“ ООД.

2. Да продаде на „Агромениджмънт“ ООД, ЕИК 202456719, следният имот собственост на Дружеството, а именно: Самостоятелен обект, находящ се на етаж 1 в сграда с идентификатор 68134.4354.196.23, с брой надземни етажи 8, с брой подземни етажи 0, с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4354.196, с адрес на имота: гр. София, район Люлин, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“, ет. 1, който самостоятелен обект е с идентификатор 68134.4354.196.23.1 и е разположен на едно ниво, с обща площ от 225,60 кв. м., заедно с 4.73 % идеални части от общите части на сградата, при съсед: на същия етаж – няма, под обекта – няма, над обекта – няма, с предназначение на обекта – за търговска дейност, за сумата от 200 000 лв. (двеста хиляди лева), като разходите по сделката се поделят между продавача и купувача.

3. С натрупаните средства във фонд „Резервен“ на стойност от 422 хил. лв. да бъде покрита част от натрупаната до момента загуба на стойност от 503 542,22 лв. (петстотин и три хиляди петстотин четиридесет и два лева и двадесет и две стотинки).

На 30 юни 2020 г. беше продаден на „Агромениджмънт“ ООД основният актив на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, а именно: магазин с идентификатор 61834.4354.196.23.1, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вход „Б“, етаж 1, с площ 225.60 м<sup>2</sup>, заедно с 4,73 % идеални части от общите части на жилищната сграда, за сумата от 200 000 лв.

## ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

(двеста хиляди лева). На същата дата и в изпълнение на Решение на Съвета на директорите от 18.12.2019 г. беше извършен и отказ от собственост на 6 бр. мазета заедно със съответните идеални части от общите части в сутерена на сградата, находящи се в сграда в град София, район Сердика, улица „Алдомировска“ №13. Отказът се налага поради факта, че мазетата не са самостоятелни обекти, същите не могат да бъдат обект на сделка, т.е. Дружеството не може да се разпорежи с тях, а същевременно заплаща значителни суми за данък недвижими имоти и такса смет, както за самите мазета, така и за идеалните части от общите части в сутерена на сградата.

С извършените по-горе действия Съветът на директорите успешно завърши първия етап от трансформацията на имуществото на Дружеството, като се освободи от неприсъщите спрямо променения му инвестиционен фокус активи (недвижими имоти в регулация), покри голяма част от натрупаните през годините загуби (благодарение на успешно проведено увеличение на капитала) и се подготви през втората половина на 2020 г. да стартира процеса по инвестиране на набраните средства в земеделски земи.

На свое заседание проведено на 22.07.2020 г. СД взе решение капиталът на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ да бъде увеличен от 700 000 (седемстотин хиляди) лв. на до 11 200 000 (единадесет милиона и двеста хиляди) лв., чрез издаване на до 10 500 000 (десет милиона и петстотин хиляди) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.01 лева. На същото заседание беше одобрен и Проспект за увеличение на капитала при горепосочените параметри.

На 23.07.2020 г. Дружеството сключи своята първа сделка в контекста на променения си инвестиционен фокус. В резултат на това са закупени 1 642.811 дка земеделски земи на обща стойност в размер на 1 281 912.02 лева. От общата стойност на покупната цена са платени 500 000 лева, а остатъкът следва да бъде заплатен в срок до 31.12.2020 г. Закупените имоти вече са отдадени под аренда за срок от 5 стопански години с размер на рентата от 38.50 лева/дка за 2020/2021 г., като е договорено и годишно увеличение на рентата в размер на 1.50 лева/дка за всяка следваща стопанска година. По този начин Дружеството е отдало 100% от инвестиционния си портфейл от притежавани имоти към датата на съставяне на настоящия доклад.

На 18.08.2020 г. Комисия за финансов надзор със свое Решение № 617-Е, одобри изготвения от Дружеството проспект за увеличение на капитала.

След изтичане на текущия тримесечен период, но преди датата на изготвяне на отчета, на 05.10.2020 г. беше публикувано съобщение по чл.89т от ЗППЦК за стартиране на увеличението на капитала, като до датата на съставяне на настоящия отчет подписката все още не е приключила.

На 14.10.2020 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството на което бяха приети изменения и допълнения в Политиката за възнаграждения на Дружеството съгласно предложение на Съвета на директорите и с оглед на съобразяване с нормативните промени.

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

Всички проведени от Съвета на директорите в рамките на тримесечния период и с натрупване от 01.01.2020 г. са свързани с новия фокус на Дружеството към инвестиции предимно в земеделски имоти. Успешното увеличение на капитала, приключило през

април доведе до значително намаление на капиталовата загуба на Дружеството, а осъществената на 30 юни продажба на магазина в кв. Люлин сложи край на първия етап от трансформацията на бизнеса на Дружеството, респ. освобождаването от неприсъщите за новата му дейност активи. През текущия период стартира и новата дейност на Дружеството с покупката на първите декари земеделски земи, а за осигуряване на последващото развитие на бизнеса стартира и процедурата по увеличение на капитала.

### **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.

**Риск от пандемии и други форсмажорни обстоятелства** – Този риск е особено актуален през текущия тримесечен период и от началото на месец март 2020 г., като доведе до съществено влошаване на инвестиционната среда включително и в сектора на недвижими имоти. Вероятно и за в бъдеще ще оказва негативен ефект върху дейността на Дружеството, доколкото покупките на земеделски имоти се извършват основно с контрагенти, които попадат в рисковите групи (над 60 г.), а това ще затруднява и забавя процеса по изповядване на сделките.



# 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.

**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 покупката на 1 642.811 дка земеделски земи на обща стойност в размер на 1 252 672.89 лева, като в сделката не участват свързани лица.

27.10.2020 г.

Изпълнителен директор:



