

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ ПРЕЗ 2020 Г.

(на основание чл.39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и чл. 32 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа)

1. Систематизирана информация за “ЕЛАНА фонд за земеделска земя” АДСИЦ (Фонда/Дружеството). Основни партньори

1.1. Информация за Фонда

„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. Дружеството е учредено за неопределен срок. Регистрирано е с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, или аренда и продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фондът подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

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, одобрена с решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019 г. на КФН и гласувана на извънредното общо събрание на акционерите (ИОСА) проведено на 19.12.2019 г., лицензът на Дружеството е преиздаден с № 75-ДСИЦ/ 10.02.2020 г.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

През отчетната 2020 г. не е извършвало изследователска или развойна дейност.

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 –Зам. председател и член на СД.

Съветът на директорите е избран с мандат от 5 г. на проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на акционерите, като промяната е вписана в Търговския

регистър на 31.12.2019 г. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

Към датата на изготвянето на настоящия доклад Фондът не е назначил Прокурист.

Към края на 2020 г. Дружеството е с регистриран капитал от 8 962 885 лв. (осем милиона деветстотин шестдесет и две хиляди осемстотин осемдесет и пет лева), разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. (един лев) всяка.

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса с борсов код 6ST.

1.2. Основни партньори на Фонда

“Елана Фонд за земеделска земя” АДСИЦ осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- **Обслужващо дружество**

Обслужващо дружество към 31.12.2020 г. е „АГРОМЕНИДЖМЪНТ“ ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени „СТАТУС ИМОТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ООД. Фондът не притежава акции от своето обслужващо дружество.

- **Банка депозитар**

По силата на договор за депозитарни услуги от 5 май 2006 г., сключен между „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (тогава с име „Статус Имоти“ АДСИЦ) и "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД (ОББ), Дружеството възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на ОББ да изпълнява срещу възнаграждение функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР.

- **Експерт-оценители**

Фондът, в изпълнение на задължението си по 19, ал.2 от ЗДСИЦ, е ползвал услугите на „Консулт Комерс инженеринг Ю. Антоф“ ЕООД, лицензиран оценител, който е извършил оценка на основния актив на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ към м. май 2020 г., а именно: самостоятелен обект в сграда – магазин с идентификатор 68134.4354.196.23.1 находящ се в ж.к. Люлин 4, бл. 464, вх. б, етаж 1, с площ 225,60 кв. м., заедно с 4,73% идеални части от общите части на жилищната сграда.

За оценка на придобитите през годината земеделски земи са използвани услугите на лицензирания оценител инж. Симеон Стефанов Куцаров.

- **Одитор**

Общото събрание на акционерите, проведено на 29.06.2020 г., избра за одитор на Дружеството за 2020 г. одиторското дружество „РСМ БГ“ ООД, регистрирано под номер 173. Същото дружество извърши независим финансов одит на годишния отчет и за 2019 г.

- **Одитен комитет**

На проведеното на 19.12.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите беше избран Одитен комитет на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ за периода до провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите за отчитане на 2022 г. в състав:

1. Десимира Илиева Денчева;
2. Галя Стоилова Василева;
3. Велина Любомирова Савчева.

- **Инвестиционен посредник**

През финансовата 2020 г. бяха извършени две увеличения на капитала на Фонда като същите бяха обслужвани от инвестиционния посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД.

2. Инвестиционни цели и ограничения

• Предмет на дейност

Предметът на дейност на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделски земи и последващата им продажба. В тази връзка Фондът през текущата 2020 г. приключи с продажбата на активите – недвижими имоти в регулация, останали от предходната му дейност в периода до края на 2019 г., респ. стартира и новата дейност за инвестиции в земеделски земи.

• Основна цел

Съгласно устава на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

• Инвестиционни ограничения

"ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Фонда могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ✓ ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или банкови депозити – без ограничения и
- ✓ ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество, както и да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Също така Фондът може да инвестира до 30 на сто от активите си в участие, в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

• Критерии за покупка на обработваеми земеделски земи

Критериите за избор на земеделски земи и ценовата политика на Фонда са инкорпорирани в подробно описани правила за покупка на земеделски земи, съгласно които земеделската земя в България за нуждите на Дружеството е класифицирана в 5 ценови класа. Във всеки ценови клас са определени различни цени за земя от 1-ва до 10-категория, които от своя страна се разделят на три подкласа според големината на съответния парцел (до 10 дка, между 10-20 дка и над 20дка). Отстъпка от горните критерии е възможна при т.нар. „блокови сделки“, когато се закупуват множество имоти в едно или няколко землища. При това положение може да се определи еднаква средна цена на дка, каквато е пазарната практика.

Към края на всяко тримесечие или при настъпили промени в пазарните нива на земеделската земя ценовата политика на Фонда ще се преразглежда и коригира с цел запазване и повишаване на конкурентоспособността му.

Ценовата политика на Фонда за всяко землище, в което ще закупува земя е следствие на комбинация от следните основни критерии:

Цена на придобиване

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

Качество на земеделската земя

Фондът ще закупува единствено земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица, лозя и други дълготрайни насаждения). Придобиваните земеделски земи ще са предимно имоти от 1-ва до 6-та категория с НТП нива или посевна площ, като по изключение по-ниски категории земи или такива с различен НТП ще се купуват, когато са обработваеми или подходящи за обработка.

Географско разположение

Фондът ще финансира покупки на земи в основно в Северна България (Дунавската равнина и Добруджа) и Югоизточна България и Тракийската низина, където са традиционните земеделски райони.

Възможности за концентрация и комасация

Опитът на мениджмънта показва, че комасираната земя, както и натрупването на голям обем земя в едно землище, значително повишава стойността ѝ.

Добра доходност от наем/ренти

Ще бъдат предпочитани имоти в землища, в които съотношението на пазарната цена спрямо плащаните ренти ще осигурява максимално добър текущ доход на акционерите.

Възможности за изграждане на напояване

С оглед на промените в климата, които се забелязват през последните години изграждането на хидромелиоративни съоръжения е фактор, който може да доведе до нарастване на стойността на земите в близост с повече от 200%.

Възможности за защита от градушки

Последните няколко години показаха, че градушките се превръщат във все по-голям проблем пред земеделските стопани и очакванията ни са, че за в бъдеще това ще се отразява значително и върху цената на имотите.

• Покупка на земеделска земя с цел промяна на предназначението

В Устава на Фонда е наложено ограничение, съгласно което Фондът не може да закупува земеделски имоти с цел промяна на предназначението на стойност по-голяма от 10 % от балансовата стойност на активите към 31 декември на съответната година, но не повече от левовата равностойност на 5 000 000 (пет милиона) евро. През 2020 г. не са осъществявани покупки на подобни имоти.

• Максимално допустим размер на разходите за управление на Фонда

Съгласно чл. 57 от Устава на Фонда, максимално допустимият размер на всички разходи по управлението и обслужването му, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 7% (седем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

- **Ограничения относно източници на финансиране**

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в ТЗ. Съгласно закона и устава, капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. Съгласно чл. 40 и 41 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване в търговския регистър на последните промени в Устава на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ гласувани на ИОСА проведено на 19.12.2019 г., да приема решения за увеличаване на капитала до 150 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 лева. Съгласно чл. 21, ал.2 от ЗДСИЦ, Фондът може да взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

3. Информация за развитието на основната дейност на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ през 2020 г.

През 2020 г. се реализира процеса по промяна на инвестиционния фокус на Фонда от инвестиции в имоти в регулация (сгради) към инвестиции изцяло в земеделски земи. В резултат на това се извърши:

- 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 м², заедно с 4,73 % идеални части от общите части на жилищната сграда, за сумата от 200 000 лв. (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 наложи 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 дължи заплащане на данък сгради и такса смет, както за мазетата, така и за прилежащите площи към тях;
- През месец юли 2020 г. беше сключена и първата сделка за покупка на земеделски земи, с което на практика стартира и новата инвестиционна дейност на Фонда;
- Към края на 2020 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ притежава общо 2140,71 дка земеделски земи на обща стойност от 1 786хил. лв.

4. Основни рискове, пред които е изправен Фонда

4.1. Общи рискове

Общи рискове са тези, свързани с общата икономическа конюнктура и политическа обстановка в страната. Тези рискове са извън директното влияние на Фонда, но биха могли съществено да повлияят на резултатите от неговата дейност.

- **Политически риск**

Политическият риск се свързва с неблагоприятна промяна в действащото законодателство, промяна на политическия курс на страната, в която се извършва

икономическата дейност и други. България е член на НАТО от 1 април 2004г. и на ЕС от 1 януари 2007г., което е гаранция за външнополитическата стабилност на страната. Законодателната политика е насочена към хармонизиране на българското законодателство с това на Европейския съюз. Фондът счита, че евентуална бъдеща промяна в политическото управление на страната няма да доведе до съществени изменения в дейността му, а членството в ЕС е допълнителен фактор, който благоприятства успешната реализация на инвестиционната му стратегия.

- **Валутен риск**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната. През 1997 година в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към германската марка, респ. към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Влизането в ERM II през 2020 г. и очакваното след няколко години приемане на еврото е допълнителна гаранция за редуцирането на този риск.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Устойчивото повишаване на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроикономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж и добре капитализирания валутен борд. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

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

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

задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова, е относително модерно. Въвеждане на новите нормативни актове в области като дружественото право и ценните книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС са гаранция за намаляване на нормативния риск.

- **Други общи рискове**

Други рискове, които са извън възможността на влияние от управлението на Фонда са природни бедствия, крупни технологични аварии, политическа нестабилност и войни в региона. Форсмажорни обстоятелства, които биха оказали негативно влияние върху бизнеса въобще. Изминалата 2020 г. беше доминирана от кризата с COVID-19, която оказва съществено влияние върху дейността на всички стопански субекти в страната. Конкретно върху дейността на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ това се отрази в забавяне на инвестиционната му дейност, както на продажбата на нетипичните за новата инвестиционна политика имоти, така и на своевременното набиране на нов капитал и стартиране на покупки на земеделски земи. Неизвестността относно справянето с тази пандемия през 2021 г. не позволява на ръководството на Фонда да прогнозира доколко негативното ѝ влияние ще се отрази на дейността му за в бъдеще.

4.2. Специфични рискове

Специфични рискове са тези, които са свързани с основната дейност на Фонда и които до известна степен могат да бъдат контролирани от водената от него пазарна политика.

Инвестициите на Фонда в недвижими имоти са подложени на различни рискове, както типични за инвестирането в недвижими имоти, така и рискове, специфични за дейността му. Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Фонда имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори. Конкретните специфични рискове за Фонда са следните:

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Фонда. Като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънта счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо.

- **Неликвидност на инвестициите**

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

- **Зависимост на Фонда от земеделските производители и успешното развитие на техния бизнес**

Приходите на Фонда в голяма степен зависят от успешния бизнес на земеделските производители, респ. повишаване на ценността на земята в следствие на въвеждането на по-добри практики за обработка. В случай, че земеделските производители не оценят правилно особеностите на промените в климата (засушаване, градушки и др.) или не следват последните тенденции в бизнеса, относно оптимизиране на производството на продукцията, въвеждане на нови технологии, машини и др., то това може да доведе до задържане на цената на земята или дори до намаляване ѝ, респ. възвръщаемостта от инвестициите на Фонда ще намалее, а това ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите. Мениджмънтът счита, че този риск е намален до минимум, доколкото нашите земеделски производители (особено зърнопроизводителите) благодарение на активното усвояване на евро средствата по оперативните програми са с един от най-модерните машинни паркове и силосни стопанства. Отделно вече започват и доста локални проекти за осигуряване на напояване, а като резултат от градушките през последните няколко години се планира и изграждане на съоръжения, които да защитават близо 90% от територията на страната.

- **Забава при инвестиране на капитала**

Акционерният капитал ще носи толкова по-голяма доходност, колкото по-бързо бъде инвестиран, респ. Фондът по-бързо започне да реализира текуща доходност от наеми и ренти. За целта мениджърите на Фонда и Обслужващото дружество ще се стремят да оптимизират паричните потоци през годините, с оглед на оптималното съотношение между постъпване на средствата и тяхното инвестиране.

- **Напускане на ключови служители**

Дейността на Фонда може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

- **Неетично и незаконно поведение**

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

- **Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти**

Фондът ще закупува имоти в близо 3/4 от областите на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената стройна организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи, Фондът и Обслужващото дружество са свели до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

4.3. Цели и политика по отношение управление на рисковете

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Дружеството е приело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярни месечни прегледи и контрол на изпълнението на инвестиционната политика, както и статуса на планираните инвестиционни проекти и контрол върху паричните потоци.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти и деривативни инструменти.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какъвто е и рискът от промяна на цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Дружеството е изложено на пазарен риск, свързан с промените в пазарните стойности на инвестиционните имоти. В пояснение 22 към финансовия отчет е представена експозицията на Дружеството към този риск, основните предположения и методи за оценка и съответните анализи на чувствителността.

Като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънта счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо.

Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове. Дружеството не е изложено на валутни рискове, тъй като няма активи и пасиви в чуждестранна валута.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	7 259	1
Търговски и други вземания	12	1
Пари и парични средства	7 247	-
общо	7 259	1

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички

гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

При оценката на очакваните кредитни загуби ръководството е оценило и възможните ефекти от пандемията от коронавирус (COVID-19).

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

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

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Към 31.12.2020 Дружеството няма лихвоносни финансови активи и пасиви.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, 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. Правилното управление на паричния поток позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за посрещане на текущите плащания.

Към 31 декември падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски задължения	9	-	-	-
Общо	9	-	-	-

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.

Търговски и други задължения	1	-	-	-
Общо	1	-	-	-

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 към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

5. Информация по чл.41, ал.7 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа от 17.09.2003 г.

- **относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи**

Към края на 2020 г. активите, отдадени за ползване под наем съставляват 76,74 % от общата площ на секюритизираните активи.

- **информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

На 30 юни 2020 г. на база на упълномощаване от ОСА беше продаден на „Агромениджмънт“ ООД основният актив на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, към този момент, а именно: магазин с идентификатор 61834.4354.196.23.1, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вход „Б“, етаж 1, с площ 225.60 м², заедно с 4,73 % идеални части от общите части на жилищната сграда, за сумата от 200 000 лв..

След отказа от собственост на притежаваните от Дружеството мазета и продажбата на магазина на 30.06.2020 г. реално Дружеството стартира новата си дейност по покупка на земеделски земи. В този аспект всеки имот придобит с първия нотариален акт за покупка на земя от 23.07.2020 г. попада в дефиницията за придобиване на нов актив на стойност надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.

- **извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

Не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2020 г.

- **относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда;**

Към 31.12.2020 г. няма неплатени (падежирани) вземания по наеми и аренди. Дружеството е събрало 100% от падежиралите си вземания.

Вземанията по договори за аренда, включени в отчета за финансовото състояние, са платими през 2021 г.

6. Коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Към 31.12.2020 г. общата сума на активите на Дружеството възлизат на 9 045 хил. лв., в т. ч.: инвестиционни имоти – 1 786 хил. лв., търговски вземания – 12 хил. лв. и парични средства - 7 247 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 9 031 хил. лв., в това число основен капитал 8 963 хил. лв.

Реализираните приходи от „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са в размер на 277 хил. лв., от които 58 хил. лева са приходи от преоценки на инвестиционни имоти. Общите разходи за дейността възлизат на 215 хил. лв. За 2020 г. Дружеството реализира печалба в размер на 62 хил. лв.

През 2020 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

6.1. Ефекти от световната пандемия коронавирус COVID-19

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец, което впоследствие бе удължено с още един месец и прераствана в удължавана периодично извънредна епидемична обстановка до 30 април 2021 г.

С оглед на това, през по-голямата част от 2020 г. Дружеството работеше в пандемична среда. Предвид спецификата на дейността на дружеството и активите, в които инвестира през 2020 г. не се наблюдава съществен ефект от пандемията върху дейността на Дружеството.

През отчетния период дейността на Дружеството не беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. През 2020 г. и към 31.12.2020 г. няма активи, пасиви, приходи и разходи, които да са повлияни от кризата, породена от пандемията с коронавирус COVID-19.

Също така ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година или в бизнес модела и планове на Дружеството.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Не е възможно надеждно да се оцени потенциалното въздействие, положително или отрицателно, след датата на отчитане. Ситуацията се развива бързо и зависи от наложени международни и правителствени мерки като

поддържане на изискванията за социална дистанция, карантина, ограничения за пътуване и всякакви икономически стимули, които могат да бъдат предоставени.

7. Информация съгласно Приложение № 10 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа от 17.09.2003 г.

- **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, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Категории приходи	Стойност на приходите хил. лв.	Относителен дял от общите приходи
Приходи наем	19	8.68 %
Приходи от продажба на имоти (активи, държани за продажба)	200	91.32 %
Общо:	219	100.00%

- **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 надхвърли 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 емитента, съответно с лицето по § 1д Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Приходите, реализирани от Дружеството, са изцяло 100 % на вътрешния пазар.

- **Информация за сключени съществени сделки**

Съществените сделки на Дружеството през 2020 г. са:

- сделка за продажба на магазина в ж.к. Люлин, гр. София, описана в т.5 по-горе, която към датата на продажбата съставлява повече от 1/3 от активите му и с чиято продажба се слага край на трансформацията на дейността на Фонда.
- **Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка за въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Свързаните лица на Дружеството към 31.12.2020 г. включват ключов управленски персонал на Дружеството и свързаните с тях лица.

По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК „свързани лица“ са:

- а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- в) лицата, които съвместно контролират трето лице;
- г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(11)	-
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	-	-
Общо възнаграждение	<u>(11)</u>	<u>-</u>

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми.

Сделки със свързани лица

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Покупки на услуги		
- разходи за търговско представителство към Статус Имоти Мениджмънт ООД	-	(1)

- **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултата през текущата година.**

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

- **Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес дял, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Няма такива.

- **Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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.**

За отчетния период Дружеството няма дялови участия в други дружества, нито инвестиции в страната и чужбина, извън обичайната му дейност. Не са налице и инвестиции в дялови ценни книжа.

- **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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.**

През 2020 г. Дружеството не е заемополучател по договори за заем.

- **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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.**

През 31.12.2020 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

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

През 2020 г. са извършени две увеличения на капитала на Фонда:

1. Първото приключва през април 2020 г. и постъпилите от него средства общо 473 хил. лв. (издадени са 50 хил. нови акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 9,45 лв. на акция) са използвани за капитализиране на Дружеството. С тези пари е стартирана и новата инвестиционна дейност по закупуване на земеделски земи;
2. Второто увеличение на капитала приключва успешно през ноември 2020 г. и постъпилите от него средства са общо 8 346 хил. лв. (издадени са 8 262 885 броя акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.01 лв. на акция). С набраните от него средства е разплатена окончателно закупената през месец юли 2020 г. земеделска земя, а също така са закупени и нови 497.899 дка през месец декември 2020 г. Със свободните набраните средства от увеличението на капитала Дружеството планира да финансира инвестиционната си дейност през първата половина на 2021 г.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

През 2020 г. Дружеството е обслужвало редовно и в срок своите задължения. Благодарение на продажбата на нетипичните за новата му дейност активи, както и на двете успешни увеличения на капитала, Дружеството съумя да покрие натрупаните през годините загуби.

- **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.**

В началото на 2020 г. Дружеството е силно декапитализирано и на практика не е в състояние да реализира инвестиционните си цели. По тази причина и след извършени консултации с акционерите са предприети следните мерки:

1. Стартирана е продажбата на основния актив на Дружеството (магазин в кв. Люлин), който не се използва достатъчно рационално (не се отдава изцяло под наем и на добри наемни нива), а и притежаването му е в разрез с новата инвестиционна стратегия на Фонда. В края на първото полугодие на 2020 г. активът е успешно продаден;
2. Стартирана е процедура за увеличение на капитала, чиято основна цел е капитализиране на Фонда – успешно е приключила през април 2020 г. и голяма част от загубата от предходните години е покрита;
3. През ноември 2020 г. е осъществено ново увеличение на капитала, с което натрупаната през годините загуба е окончателно покрита, а Дружеството е достатъчно капитализирано, за да може да продължи с новата си инвестиционна дейност.

- **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

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

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Дружеството е разработило и прилага стриктна политика по осъществяване на вътрешен контрол (превантивен, текущ и последващ) на всички финансови операции на Дружеството, при които има опасност да възникне риск за дейността му.

В т.3 от приложението към настоящия доклад, включващо Декларация за корпоративно управление, са представени описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане.

Част от политиката на Дружеството по осъществяване на вътрешен контрол е и изборът на Одитен комитет (по-подробно в т. 9.4. от Доклада).

- **Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година.**

През отчетната година не са извършвани промени в управителните органи

- **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, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През текущата 2020 г. членовете на СД са получили следните възнаграждения за своята дейност:

- Георги Малинов – 3 660 лева
- Стоян Недев –3 660 лева
- Златена Златева – 3 660 лева

- **Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав, акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Членовете на СД не притежават акции от капитала на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

От страна на Дружеството не са представяни опции на членовете на Съвета на директорите за придобиване на негови ценни книжа.

- **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.**

На Дружеството 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.

- **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на**

задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към 31.12.2020 г. Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

- **Данни за Директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

На 16.01.2020 г. новоизбраният СД назначи за Директор за връзки с инвеститорите Петър Иванов Иванов.

Съгласно чл. 116г от ЗППЦК основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, от друга страна.

По-конкретно Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за:

- а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за Общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество;
- б) навременно изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до Комисията по финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД и обществеността;
- в) воденето и съхранението на верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите;
- г) воденето на регистър за всички изпратените материали, както и за постъпилите искания и предоставената информация, като описва причините, в случай на непредоставяне на поискана информация.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч. на следния адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12, тел: + 359 (2) 44 640 91, както и чрез запитване на следния имейл адрес: efzz@elana.net.

През отчетния период Директорът за връзки с инвеститорите е представил в срок всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до надзорните органи със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото българско законодателство.

8. Анализ и коментар на информацията съгласно Приложение № 11 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа от 17.09.2003 г.

- **Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава-членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Към 31.12.2020 г. капиталът на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е разделен на 8 892 965 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от 1 (един) лев. Дружеството не е издавало акции от различни класове.

- **Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Уставът на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не предвижда изрични ограничения при прехвърлянето на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

- **Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Списък на лицата, притежаващи 5% или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството:

- ▶ УПФ ДСК Родина, притежава 589 995 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 6.58% от гласовете в общото събрание на дружеството;
 - ▶ ОББ Патримониум земя, притежава 525 000 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 5.86% от гласовете в общото събрание на дружеството;
 - ▶ Армекс Трейд ЕООД притежава 694 125 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 7.74% от гласовете в общото събрание на дружеството;
 - ▶ Таня Белиато, притежава пряко 1 118 750 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 12,48% от гласовете в общото събрание на дружеството;
 - ▶ Димитър Сулев, притежава пряко 820 000 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 9,15% от гласовете в общото събрание на дружеството;
 - ▶ Беллиато Раффаеле, притежава пряко 1 121 250 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 12,51% от гласовете в общото събрание на дружеството;
 - ▶ Сайт Граунд Хостинг - притежава пряко 1 000 005 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 11,16% от гласовете в общото събрание на дружеството;
- **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Към края на отчетния период няма акционери със специални контролни права.

- **Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Дружеството няма разработена нарочна система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери.

- **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Уставът на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не предвижда подобни ограничения.

- **Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

- **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съгласно чл. 37, ал. 1 от Устава на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав от 3 (три) до 9 (девет) физически и/или юридически лица. Същите се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

Лице, което е предложено за член на Съвета на директорите на Дружеството, е длъжно незабавно да уведоми Общото събрание на акционерите преди избирането му за:

- а) участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- б) притежаването на повече от 25 % от капитала на друго дружество;
- в) участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител, член на съвет.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения, като след изтичане на мандата им продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов съвет.

Към 31.12.2020 г. съставът на Съвета на директорите включва 3 (три) физически лица, в това число 1 (един) независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Съгласно разпоредбата на чл. 28, ал.1, т. 1 от Устава на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ измененията и допълненията в Устава на Дружеството са в компетентността на Общото събрание на акционерите с квалифицирано мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас, като задължително се одобряват от КФН.

- **Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Съгласно чл. 22, ал. 1 от Устава на Дружеството капиталът му може да бъде увеличен по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите.

На проведеното на 19.12.2019 г. заседание на Общото събрание на акционерите на „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ бяха приети съществени изменения на Устава, касаещи правомощията на Съвета на директорите. По силата на приетите изменения Съветът на директорите беше овластен в срок до 5 години от вписването на измененията на Устава в Търговския регистър, да приема решения за увеличаване на капитала до 150 000 000 лв. (сто и петдесет милиона лева) чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева).

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван с решение на Общото събрание на акционерите чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и устава или чрез намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.

Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в хипотезата на чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ.

- **Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.**

Дружеството не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

- **Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите им по причини свързани с търгово предлагане.**

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите не фигурират клаузи за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите по причини, свързани с търгово предлагане.

9. Действия във връзка с изпълнение на законовите изисквания и с оглед защитата на интересите на инвеститорите.

9.1. Разкриване на информация

Изпълнени са всички задължения на Дружеството за разкриване на точна, вярна, навременна и пълна информация, изискуема по ЗППЦК и Наредба № 2 от 2003 г. пред Комисията за финансов надзор, Българската фондова борса, Централния депозитар и обществеността, сред които, но не само: Уведомления за разкриване на вътрешна информация, Покана и материали за свикване на редовно годишно и извънредно Общо събрание на акционерите и Протоколи от тях, тримесечни финансови отчети и т.н.

9.2. Информация по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК относно Декларацията за корпоративно управление

Поради настъпили законодателни промени през 2016 г. предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви „а“ от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството) включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е представена като отделно приложение, публикувано заедно с този доклад за дейността.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ, създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г. и април 2016 г.) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на НККУ се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, одобри НККУ като Кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. През 2020 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е спазвало по целесъобразност

принципите на Националния кодекс за корпоративно управление и ще продължи и за в бъдеще да извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

9.3. Одитор на Дружеството

На редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 29.06.2020 г., за одитор на Дружеството за 2020 година бе избрано одиторското дружество „РСМ БГ“ ООД, регистрирано под № 173.

9.4. Одитен комитет

С решение на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 19.12.2019 г. беше избран Одитен комитет за периода до провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите за отчитане на 2022 г. в състав:

1. Десимира Илиева Денчева;
2. Галя Стоилова Василева;
3. Велина Любомирова Савчева.

На същото ИОСА е утвърден и Статут на одитния комитет.

Основните функции на Одитния комитет включват:

- наблюдение на процесите по финансовото отчитане в предприятието;
- наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол;
- наблюдение на ефективността на системата за управление на рисковете;
- наблюдение на независимия финансов одит в предприятието;
- извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона.

Действията, които влизат в компетенциите на комитета са още една гаранция за защита правата на акционерите на Дружеството. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане, съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит.

9.5. Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на задълженията си по чл. 116г от ЗППЦК „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е назначило по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който да осъществява връзката между ръководните органи на Дружеството и неговите инвеститори. За повече информация – т. 7 по-горе.

9.6. Информация съгласно чл. 187д от Търговския закон

Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

9.7. Информация съгласно чл. 247 от Търговския закон

На основание чл. 247 от ТЗ членовете на Съвета на директорите декларират и предоставят следната информация.

9.7.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 1 ТЗ)

През 2020 г. на членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения на обща стойност от 10 980 лева.

9.7.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 2 ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали и прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

9.7.3. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 3 от ТЗ)

За отчетния период членовете на Съвета на директорите не са имали специални права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

9.7.4. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2019 г. (чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ)

- **Георги Валентинов Малинов (изпълнителен директор и член на Съвета на директорите)**

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
- участва в управлението на други дружества към 31.12.2020 г., както следва:

1. ЕЛАНА Фонд Мениджмънт" АД, ЕИК: 130963811, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - прокурист;
2. „КК Инвест“ АД, ЕИК: 175457761, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - член на СД;

- **Стоян Атанасов Недев (председател на Съвета на директорите)**

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
- не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2020 г.

- **Златена Михайлова Златева (заместник-председател на Съвета на директорите)**

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
- не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2020 г.

9.7.5. Договори по чл. 240б от Търговския закон сключени през годината (чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите декларират, че през годината не са били сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

10. Важни събития, настъпили след 31 декември 2020 г.

Въздействието на пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава и макар да е финансово положително за компанията до 31 декември 2020 г., не е възможно да се оцени потенциалното въздействие, положително или отрицателно, след датата на отчитане. Ситуацията се развива бързо и зависи от наложени международни и правителствени мерки, като поддържане на изискванията за социална дистанция,

карантина, ограничения за пътуване и всякакви икономически стимули, които могат да бъдат предоставени.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19 с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

11. Перспективи за развитието на Дружеството през 2021 г.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ планира да инвестира успешно набраните средства от увеличенията на капитала през 2020 г. В зависимост от динамиката на инвестиционния процес, Дружеството ще осъществи увеличение на капитала през втората половина на 2021 г. в размер между 10 и 15 млн. лв., с които да се гарантира успешната инвестиционна дейност и през второто полугодие на 2021 г., както и в началото на 2022 г.

05.02.2020 г.

Изпълнителен директор:


/Георги Малинов/

