

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и чл. 12 и чл. 20, ал. 2, т. 1, ал. 3 и ал. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за периода 01.07.2022 г. – 30.09.2022 г.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ с ЕИК 175085923 (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 (отм.), респ. по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), обнародван на 12.03.2021 г.

Съдебната регистрация на Дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г. Седалището и адресът на управление към края на настоящия отчетен период е в гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4.

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД.

Обслужващо дружество към края на отчетния период е „Агромениджмънт“ ООД, което след одобрение от Комисията за финансов надзор с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г. замени „Статус имоти мениджмънт“ ООД. С оглед на новоприетия ЗДСИЦДС договорът с „Агромениджмънт“ ООД следва да бъде третиран като договор с трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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 с № 36-ДСИЦ/30.11.2006 г. 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 Комисията за финансов надзор за преиздаване на лиценза и отразяване на приетите промени на провело се извънредно събрание. Въз основа на това искане председателят на Комисията за финансов надзор е издал на Дружеството лиценз с № 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 Съвета на директорите;
3. Златена Михайлова Златева – заместник-председател на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява пред трети лица от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

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 на 31.12.2019 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

1. Информация за важни събития, настъпили през периода 01.07.2022 г. – 30.09.2022 г. и с натрупване 01.01.2022 г. – 30.09.2022 г.

- През настоящия период са закупени общо 6.799 дка земеделски земи. Общо Дружеството притежава 7 078.934 дка, които са закупени за близо 5 436 794 лв. (с всички включени разходи), като средната цена за придобиване на имотите възлиза на 768.02 лв./дка.
- Към края на настоящото тримесечие за 2021/2022 стопанска година са сключени договори за наем/аренда за 6 470.36 дка или за 91.40 % от закупените имоти при средна рента 41.82 лв./дка. За новата 2022/2023 стопанска година през трето тримесечие са сключени договори за наем/аренда за 7 031.344 дка или за 99.33 % от закупените имоти при средна рента 43.61 лв./дка.
- Към края на настоящото тримесечие Дружеството не е извършило продажба на имоти.
- На 24.02.2022 г. Руската Федерация започна военна инвазия в Украйна, в резултат на тези действия на Русия бяха наложени редица различни икономически и финансови санкции от Европейския съюз и други страни.
- На 26.05.2022 г. се проведе редовното годишно Общото събрание на акционерите, на което беше взето решение печалбата за 2021 г. в размер на 622 263.32 лв., а след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС – в размер на 17 882.88 лв. да бъде разпределена в 100 %-тов размер като дивидент, като brutния дивидент на една акция от капитала на Дружеството бе определен в размер на 0.001995215 лв. На същата дата Съветът на директорите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ взе решение за определяне на реда и условията за разпределяне на годишния дивидент, като началната дата за изплащане на дивидента към акционерите на Дружеството е определена да бъде – 11.07.2022 г.

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

През настоящото тримесечие Дружеството продължи инвестициите си съобразно новия фокус за закупуване и управление на земеделски земи.

Негативно влияние пред дейността на Дружеството продължава да оказва кризата породена от разпространението на COVID-19 и наложените във връзка с това рестрикции. Очакванията на мениджмънта са, че отминаването на поредната вълна на кризата и най-вече успешното приключване на ваксинационната кампания в страната, ще доведе до нормализиране на икономическата среда в страната, което неминуемо ще повлияе положително и на дейността на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

По отношение на започналата военна инвазия в Украйна от страна на Русия очакванията са в средносрочен и дългосрочен план последиците от нея да имат всеобхватен негативен ефект и върху световната икономика и различни сфери на обществения живот. Ситуацията е много динамична и непредсказуема и потенциално всеобхватна, поради което на този етап на практика ръководството

на Дружеството не е в състояние да направи надеждна прогноза за потенциалното количествено въздействие на военната криза.

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 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 шестмесечен 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.

- **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 Дружеството не е осъществявало сделки със свързани лица.

25.10.2022 г.
гр. София

Изпълнителен директор: _____


Георги Малинов

