ЕЛАНА Фонд за земеделска земя

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 01.01.2024 г. – 30.06.2024 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 провелото 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 01.01.2024 г. – 30.06.2024 г.

- През настоящия период са закупени 16.599 дка. Общо Дружеството притежава 7 216.296 дка, които са закупени за 5 685 431.56 лв. (с всички включени разходи), като средната цена за придобиване на имотите възлиза на 787.86 лв./дка.

- За стопанската 2023/2024 г. са сключени договори за наем/аренда за 7 189.491 дка или за 99.63 % от закупените имоти при средна рента 46.81 лв./дка, а за стопанската 2024/2025 г. са сключени договори за 7 180.122 дка или за 99.50 % от закупените имоти при средна рента от 47.19 лв./дка.

- Към края на настоящото шестмесечие Дружеството не е извършило продажба на имоти.

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

Във връзка с продължаващата руска инвазия в Украйна и висока несигурност за скорошното ѝ прекратяване оценката на икономически последици за световната икономика става по-мрачна. Шоковете, отприщени от войната, удрят икономиката на страните от ЕС както пряко, така и непряко, като я насочват към по-нисък растеж и по-висока инфлация. Бързото нарастване на цените на енергийните и хранителни стоки подхранват глобалния инфлационен натиск и предизвикват по-бърз отговор на паричната политика отколкото се предполагаше по-рано.

В конфликти като конфликта в Газа между Израел и „Хамас“, редица сектори може да претърпят значителни сътресения в резултат на щетите по инфраструктурата, прекъсванията на веригата за доставки и икономическата нестабилност в региона. Освен това геополитическото напрежение може да доведе до колебания в цените на петрола, което да повлияе на оперативните разходи на бизнеса. Атаките срещу кораби в Червено море прекъсват глобалните вериги за доставки и водят до прекъсване на производството в определени индустрии и забавяне на доставките.

По първоначални оценки на Съвета на директорите тези събития не са оказали пряко съществено влияние върху дейността на Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите, както и няма активи и дейности в засегнатите пряко региони, но е засегнато от по-широки макроикономически последици – съществено увеличение на инфлацията и свързаното с това увеличение на цените на земеделските земи.

Тези събития и в частност инфлацията, определяща и актуалните цени на поземлените имоти през отчетния период, оказаха негативно влияние върху инвестиционната дейност на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

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 Дружеството 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. Дружеството не би могло 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 от началото на месец март 2020 г., като доведе до съществено влошаване на инвестиционната среда включително и в сектора на недвижими имоти. Този риск оказа 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 затрудняваше и забавяше 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.

18.07.2024 г. **Изпълнителен директор:** _____

гр. София **Георги Мадинов**