

Пояснения към финансовия отчет

1. Информация за дружеството

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (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 и за дружествата за секюритизация.

Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г. с ЕИК 175085923. Дружеството е със седалище и адрес на управление в Република България, гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София, 1797, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12.

Банка Депозитар на Дружеството е „Обединена българска банка“ АД.

Обслужващо дружество през 2026 г. и 2025 г. е „Агромениджмънт“ ООД, одобрено от Комисията за финансов надзор с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г.

Към 30.06.2026 г. в Дружеството има назначен един служител.

1.1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (наричано по-долу за краткост „Дружеството“ или „Фонда“) е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Дружеството е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделски земи и последващата им продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фонда 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, Дружеството е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) – лиценз от КФН № 36-ДСИЦ/30.11.2006 г. Във връзка с извършената промяна на наименованието и адреса на управление на Дружеството, одобрена с решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019 г. на КФН, лицензът на Дружеството е преиздаден с № 75-ДСИЦ/10.02.2020 г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на КФН Фондът е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

1.2. Собственост и управление

Към 30.06.2026 г. Дружеството е с регистриран капитал от 4 571 071.35 евро, разпределен в 8 962 885 обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 0.51 евро всяка.

Акционерна структура към 30.06.2026 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала е следната:

Акционери, притежаващи над 5 % от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Таня Белиато	1 118 750	12.48%
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7.74%
УПФ ДСК Родина	589 995	6.58%
Horizon Platinum Portfolio	964 156	10.76%
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11.16%
Димитър Сулев	820 000	9.15%
Беллиато Раффаеле	1 121 250	12.51%
Други акционери под 5%	2 653 539	29.61%
Общо	8 962 885	100.00%

„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“ АД BaSE с борсов код EALF и ISIN код BG1100062063.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Георги Валентинов Малинов – изпълнителен директор
2. Ива Симеонова Александрова – Председател на СД
3. Златена Михайлова Златева – член на СД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

В Дружеството е създаден и Одитен комитет в състав:

1. Десимира Илиева Денчева;
2. Златена Михайлова Златева;
3. Биляна Ангелова Кирова.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за период от 1 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Преход към евро като отчетна и функционална валута

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото стана официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно.

Дружеството не реализира съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

В следствие на прехода в евро, междинният съкратен финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството, считано от 01.01.2026 г. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Този междинен съкратен отчет е индивидуален.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа - предположение за действащо предприятие и като са взети предвид макроикономическите показатели и прогнози за тях и геополитически несигурности.

Военни конфликти

Към датата на изготвяне на финансовия отчет продължават военните конфликти в Украйна и в Близкия изток, които създават повишена геополитическа и икономическа несигурност. През март 2026 г. настъпи значителна ескалация на въоръжения конфликт в Близкия изток, включително между Иран, САЩ, Израел и други участници в региона.

По оценка на Ръководството 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.

Либерализирането на търговията на украински селскостопански продукти се отразява пряко върху себестойността на продукцията на основните клиенти на дружество – земеделските производители, от там на размера на изплащаните ренти, респективно и върху стойността на земеделските земи. Това оказва негативно влияние върху инвестиционната дейност на Фонда.

Потенциалните рискове, които основно могат да окажат влияние върху бъдещите периоди, включват:

- повишена волатилност на международните пазари на енергийни суровини и потенциално последващо увеличение на инфлацията;
- по-широки макроикономически ефекти, свързани с глобалната сигурност и доставките на енергия;
- спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране
- въздействие върху счетоводни оценки и прогнози за паричните потоци

Във финансовия отчет на Дружеството към 30.06.2026 г. няма активи и пасиви, чиято оценка да е повлияна/засегната от кризата, породена от военните конфликти.

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.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2025г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г.

3.2. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

3.3. Управление на риска относно финансовия риск

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден и лихвен риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Инвестиционни имоти

Изменението в балансовата стойност на инвестиционните имоти през 2026 г. може да бъде анализирана както следва:

Площ	Земеделски	Общо
дка	земи	
	'000 евро	'000 евро

Балансова стойност към 1 януари 2026 г.	8 154	5 350	5 350
Придобити за периода	-	-	-
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	-	-	-
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	8 154	5 350	5 350

Всички притежавани имоти са на територията на страната.

Изменението в балансовата стойност на инвестиционните имоти през 2025 г. може да бъде анализирана както следва:

	Площ дка	Земеделски земи '000 евро	Общо '000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	7 228	4 196	4 196
Придобити за периода	926	1 138	1 138
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	-	16	16
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	8 154	5 350	5 350

Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независими лицензиран оценител.

Ефективните дати на оценителските доклади са от месец декември 2025 г.

Методът за оценка, приложен от независимите оценители е този на „Справедливата стойност“. Справедлива стойност е оценената сума, която отразява данни и обстоятелства към датата на оценката, свързани с конкретна, действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Пазарът, на който се извършва тази сделка се счита, че е достъпен за интересуващите се „продавачи“ и „купувачи“. Съобразявайки се с конкретните особености на имотите – местоположение, площ, макроикономическа обстановка в страната, състояние на пазара на земеделски земи в страната и района, справедливата стойност се определя, като се използват следните два основни подхода, със съответните им методи за извеждане на стойността: метод на „Пазарните сравнения (анализи)“ и „Приходен метод/Директна капитализация на дохода“.

Съгласно метода на „Пазарните сравнения (анализи)“ оценката е резултат от пряко сравнение на оценявани имоти, като се извършва анализ и подходяща корекция на близки по време продажби или оферти на имоти с подобни характеристики, за да се достигне до индикация за най-вероятната им стойност. При оценката по този метод са използвани цени от реално сключени сделки и офертни цени за сравними имоти.

При приходния метод се приема, че оценката е резултат от пряко прилагане на показателите, свързани с дохода от земеделска продукция, който дава земята и който се капитализира във връзка с ежегодното ѝ стопанисване, защото земята съществува вечно. Прието е, че когато периодът е безкрайно дълъг, бъдещите парични доходи могат да се разглеждат като пожизнен, вечен доход. Справедливата стойност на конкретните имоти се определя, след анализ на резултатите по двата подхода. С цел максималното ѝ приближаване до съществуващите пазарни нива на цените на земеделските земи, е прието, че двата подхода имат приблизително равни значимости.

Основните фактори, които са оказали влияние при формиране на цената на имотите са площ на имота, местонахождение, вид и категория (НТП), комасация/концентрация.

Върху инвестиционните имоти няма ограничения за правото на ползване и същите не са предоставяни като обезпечение.

Към 30.06.2026 г. Дружеството е отдало за стопанската 2025/2026 г. по договори за наем и аренда 8 144.239 дка земеделски земи с балансова стойност 5 349 хил. евро /към 31.12.2025 г. – 8 144.239 дка земеделски земи с балансова стойност 5 349 хил. евро/.

5. Търговски и други вземания

	30.06.2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Вземания от клиенти по наеми и аренды	55	24
Подотчетни лица	2	2
Търговски и други вземания	57	26

Към 30 юни 2026 г. Дружеството е събрало авансово 65.09 % от вземанията си по сключените договори за наем и аренда за текущата стопанска 2025/2026 година, както и 100 % от вземанията си за стопанската 2024/2025 г.

6. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.06.2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Парични средства в брой и в банки:		
- евро	692	707
	692	707

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 8 962 885 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 0.51 евро за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.06.2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	4 583	4 583
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	4 583	4 583
Ефект от закръгляния от превалутиране на основния капитал при приемане на еврото	(12)	-

Общо акции, оторизирани към края на периода

4 571

4 583

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	30.06.2026	2026	31.12.2025	2025
	Брой акции	%	Брой акции	%
Димитър Сулев	820 000	9.15	820 000	9.15
Таня Белиато	1 118 750	12.48	1 118 750	12.48
Белиато Рафаеле	1 121 250	12.51	1 121 250	12.51
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11.16	1 000 005	11.16
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7.74	694 125	7.74
УПФ ДСК Родина	589 995	6.58	589 995	6.58
Horizon Platinum Portfolio	964 156	10.76	965 221	10.77
Други акционери под 5%	2 654 604	29.62	2 653 539	29.61
	100.00		100.00	

7.2. Премии резерв

Разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала е отнесена в „Премии резерв“ на Дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от минали години.

	Премии резерв '000 евро	Общо '000 евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	5	5
Салдо към 31 декември 2025 г.	5	5
Салдо към 1 януари 2026 г.	5	5
Салдо към 30 юни 2026 г.	5	5

8. Търговски задължения

	30.06.2026 '000 евро	2025 '000 евро
Задължения към доставчици	23	32
	23	32

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в отчета за финансовото състояние, отразяват тяхната справедлива стойност.

9. Възнаграждения на персонала

9.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.06.2026 ‘000 евро	30.06.2025 ‘000 евро
Разходи за заплати	(7)	(6)
Разходи за социални осигуровки	-	-
	<u>(7)</u>	<u>(6)</u>

9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала се състоят от следните суми:

	30.06.2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Задължения за заплати	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

10. Задължения за дивиденди

Съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС Дружеството е задължено да разпределя като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от същия закон.

С решение на Общото събрание на акционерите от 16.06.2026 г. е прието Дружеството да разпредели като дивидент 100 % от печалбата си за 2025 г., определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, въз основа на което Дружеството е отчело задължение за дивидент, формирано както следва:

	2025 ‘000 евро
Счетоводна печалба (загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	95
Корекции по реда на чл.29, ал. 3 от ЗДСИЦДС:	
- Приходи от последваща оценка на имоти	(16)
Коригиран финансов резултат за периода - печалба	79
Дивидент за разпределение, съгл. чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	100%
Задължение за дивидент	79

11. Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти

	30.06.2026 ‘000 евро	30.06.2025 ‘000 евро
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	108	111

108	111
-----	-----

Към 30.06.2026 г. Дружеството е отдало по договор за аренда 8 144.239 декара земеделски земи (към 31.12.2025 г. – 8 144.239 дка). Приходите от аренда и наем през текущия и съответно сравнителния му период са отразени в отчета за всеобхватния доход.

12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(5)	(6)
Одит	-	(3)
Брокерски комисиони	(2)	(2)
Консултантски услуги	-	(1)
	(7)	(12)

13. Възнаграждение обслужващо дружество

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Възнаграждение обслужващо дружество	(40)	(37)
	(40)	(37)

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦ, „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не може само да осъществява инвестициите си и да управлява придобитите имоти, а следва тази дейност да бъде възложена на едно или повече Обслужващи дружества (ОД). За тази цел е сключен договор с „Агромениджмънт“ ООД.

За своите услуги ОД получава следните възнаграждения:

- 0,35 % на тримесечие – само и единствено от инвестираните средства, т.е. от стойността на придобитите имоти от ЕФЗЗ АДСИЦ към края на съответното тримесечие при инвестиции до 10 226 хил. евро и 0,25 % при инвестиции над 10 226 хил. евро;
- success fee – 10 % от ефективно събраните плащания от наеми/ренти на отдадените под наем/аренда имоти;
- success fee – 10 % от печалбата, определена след корекция на финансовия резултат, съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД към 30.06.2026 г. е в размер на 40 хил. евро, (вкл. ДДС, имайки предвид че Фондът няма право на приспадане на данъчен кредит).

14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 30.06.2026 г. включват ключов управленски персонал на Дружеството и свързаните с тях лица. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

14.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30.06.2026	30.06.2025
	‘000 евро	‘000 евро
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(6)	(5)
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	-	-
Общо възнаграждение	(6)	(5)

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 30.06.2026 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

15. Събития след края на отчетния период

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

16. Одобрение на финансовия отчет

Междинният финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 06 юли 2026 г.