

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 01.01.2026 г. – 30.06.2026 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 то 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. Ива Симеонова Александрова – 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 05.06.2025 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите, като това обстоятелство е вписано на 12.06.2025 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

1. Информация за важни събития, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

- През настоящия период не са закупувани земеделски земи. Общо Дружеството притежава 8 154.456 дка, които са закупени за 4 057 833.70 евро (с всички включени разходи), като средната цена за придобиване на имотите възлиза на 497.62 евро/дка.
- За настоящата стопанска 2025/2026 г. са сключени договори за наем/аренда за 8 144.239 дка или за 99.87 % от закупените имоти при средна рента от 26.62 евро/дка, като са събрани авансово 65.09 % от вземанията. За предстоящата стопанска 2026/2027 г. са сключени договори за наем/аренда за 8 142.238 дка или за 99.85 % от всички имоти при средна цена от 26.34 евро/дка.
- Към края на настоящото шестмесечие Дружеството не е извършило продажба на имоти.

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

Към датата на изготвяне на финансовия отчет продължават военните конфликти в Украйна и в Близкия изток (Газа), 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 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.

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 „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

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.

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 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 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.

06.07.2026 г.
гр. София

Изпълнителен директор: _____

Георги Малинов

