

“ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Настоящият Регистрационен документ (“Документът”) съдържа цялата информация за “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ, заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях, представляват Проспект за публично предлагане на акции. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, в качеството му на Емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ (вж. „Отговорни лица“) декларира с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно, той съдържа цялата информация относно предлаганите ценни книжа, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение членовете на СД на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ декларира с подписите си, положени в края на Документа, че Проспектът отговаря на изискванията на Закона.

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, (вж. „Отговорни лица“) ще бъдат отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. „Отговорни лица“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект

ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ Е 10.08.2020 г.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия Документ, които не са дефинирани по друг начин в Документа, имат значението, представено в „Съкращения и дефиниции“. В „Съкращения и Дефиниции“ се обясняват и някои термини, използвани в Документа.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Документа термините „ние“, „нас“, „наш“ и други подобни се отнасят до „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

Настоящият Документ има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в ценни книжа на Дружеството. В него се съдържа подобрена и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор. Съдържанието на настоящия Документ не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Дружеството.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции, следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в съответните ценни книжа.

Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на акциите могат да се понижат, както и да се повишат.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност („МСФО“), приети от ЕС.

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е представена на индивидуална база.

Всеки, който обмисля да придобие Акции, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този Документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този Документ, отнасяща се до индустрията, в която оперира “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация, съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и, доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи, не са пропуснати никакви факти, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка.

Известна информация в този Документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това, Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С изключение на документите, към които препраща Проспекта, съдържанието на Интернет страницата на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ не представлява част от този Проспект.

СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

„Емитентът“, „Дружеството“, „Фондът“ - „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, ЕИК 175085923;

„Инвестиционния Посредник“ – „Елана Трейдинг“ АД, ЕИК 831470130;

„ОД“ – обслужващото дружество „Агромениджмънт“ ООД;

„Предлаганите акции“, „Новите акции“ – емисията акции - предмет на настоящото предлагане;

„Предлагането“ – настоящето записване на акции от увеличението на капитала на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ;

„Проспект“ – настоящият проспект за първично публично предлагане;

„Регистрационен документ“ „Документът“ - Настоящия Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта);

„Документ за предлаганите ценни книжа“ –Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на публичното предлагане (Част II на Проспекта);

„Резюме“ - Резюме (Част III на Проспекта);

„КФН“ – Комисия за финансов надзор;

„Заместник-председателят“ – заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

„БФБ“ – „Българска фондова борса“ АД;

„ЦД“ – „Централен Депозитар“ АД;

„МСФО“ - Международните стандарти за финансова отчетност;

„СД“ – Съвет на директорите;

„ОСА“ – Общо събрание на акционерите;

„ТЗ“ – Търговски закон;

„ТРРЮЛНЦ“ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенцията по вписванията;

„ЗППЦК“ – Закон за публично предлагане на ценни книжа;

„ЗДСИЦ“ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

„ЗПФИ“ – Закон за пазарите на финансови инструменти;

„ЗПМПЗФИ“ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;

„ЗОЗ“ – Закон за особените залози;

„Наредба № 38“ - Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

„ЕС“ – Европейски съюз.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	9
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	10
2.1. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА.....	10
2.1.1. Дружеството е декапитализирано.....	10
2.1.2. Затруднения или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на Дружеството финансиране	10
2.1.3. Дружеството няма сериозен опит в инвестирането в земеделска земя.....	10
2.1.4. Дружеството ще е зависимо от Обслужващото дружество	10
2.1.5. Дружеството е сред малките в бранша като размер и капацитет	11
2.1.6. Неликвидност на инвестициите на Дружеството.....	11
2.1.7. Вземане на грешни решения по отношение на управлението на Дружеството	11
2.1.8. Зависимост на Дружеството от земеделските производители	11
2.1.9. Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.....	11
2.1.10. Недостатъчни парични средства за изплащане на дивиденди.	12
2.1.11. Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти	12
2.1.12. Риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане	12
2.1.13. Риск от осъществяването на сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните	12
2.1.14. Риск от промяна на основния акционер на Дружеството.....	12
2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СОТРАСЪЛА	12
2.2.1. Неблагоприятно изменение на пазарните цени на земеделската земя.....	12
2.2.2. Неблагоприятно изменение на нивата на наемите и рентите на земеделска земя	13
2.2.3. Зависимост на качеството на земята от климатичните промени.....	13
2.2.4. Липса на дългосрочна стратегия и последователна държавна политика в областта на земеделието.....	13
2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИКАТА КАТО ЦЯЛО.....	13
2.3.1. Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.....	13
2.3.2. Забавен икономически растеж	13
2.3.3. Политически риск	13
2.3.4. Рискове, свързани с българската правна система.....	14
2.3.5. Инфлационен риск	14
2.3.6. Риск от катастрофични и форсмажорни събития	14
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	15
3.1. Юридическо и търговско наименование. Седалище и контакти	15
3.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента.....	15
3.3. Обслужващо дружество.....	15
3.4. Банка депозитар.....	17
3.5. Одитори.....	18
3.6. Оценители.....	18
4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	18
4.1. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента	18
4.2. Основни дейности	19
4.2.1. Описание на основните дейности на Емитента	19

4.2.2.	Инвестиционни цели на Дружеството	19
4.2.3.	Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството	20
4.2.4.	Политика за придобиване на нови активи	20
4.2.5.	Информация за недвижимите имоти на Дружеството	21
4.2.6.	Счетоводна политика относно преоценката на инвестиционните имоти	21
4.2.7.	Оценка на недвижимите имоти на Дружеството	21
4.2.8.	Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги	23
4.3.	ГЛАВНИ ПАЗАРИ	23
4.4.	ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	25
4.5.	ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С КОНКУРЕНТНАТА МУ ПОЗИЦИЯ.	25
4.6.	ИНВЕСТИЦИИ	26
4.6.1.	Описание на главните инвестиции на Емитента до датата на този Документ	26
4.6.2.	Описание на главните инвестиции, които са в изпълнение или за които са поети твърди ангажименти	26
4.6.3.	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента	26
5.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	26
5.1.	КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКите НА ГРУПАТА	26
5.2.	ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА	26
6.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	26
6.1.	ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	26
6.2.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	29
7.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	29
7.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА	29
<p>ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ (ПОДПИСКА) НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОВЕДЕНО ВЪЗ ОСНОВА НА ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА, ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 166–Е ОТ 27 ФЕВРУАРИ 2020Г., ПРИКЛЮЧИ УСПЕШНО НА 16 АПРИЛ 2020 Г. ПРИ СЛЕДНИТЕ РЕЗУЛТАТИ:</p>		
7.2.	ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	30
<p>Дружеството НЕ ОТЧИТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ. ПРЕЗ ПЪРВОТО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2020Г. ЕМИТЕНТЪТ ОТЧИТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ, ТЪЙ КАТО РЕАЛИЗИРА ВХОДЯЩИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ АКЦИОНЕРИТЕ СИ ЧРЕЗ ЕМИТИРАНЕ НА КАПИТАЛ.</p>		
7.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕ	31
8.	НОРМАТИВНА СРЕДА	32
8.1.	НОРМАТИВНА УРЕДБА НА АДСИЦ	32
8.2.	НОРМАТИВНА УРЕДБА НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	32
9.	ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	33
9.1.	НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ	33
9.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА	33
10.	ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ	33

11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ. 34

11.1. ОБЩИ ПРАВИЛА И ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	34
11.2. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ДРУЖЕСТВОТО	35
11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	36
11.4. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО	36
11.5. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	36
11.6. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПРЕДСТОЯЩИ ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА РЪКОВОДСТВОТО И КОМИТЕТИТЕ	37

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ 37

12.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА УСЛУГИ, ВЪВ ВСИЧКИТЕ ИМ ФУНКЦИИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА	37
12.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	37

13. СЛУЖИТЕЛИ 37

13.1. БРОЯ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА	37
13.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ	37
13.3. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА	37

14. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ..... 38

14.1. ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ	38
14.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС	38
14.3. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ	38
14.4. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	38

15. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 39

16. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 41

16.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	41
16.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.5. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	41
16.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	41
16.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	41

17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ 42

17.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	42
17.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ	42
17.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството	42
17.2.2. Описание на начина, по който се свикват общите събрания на акционерите, включително условията за допускане	42

17.2.3. Кратко описание на всяка разпоредба на устава или други документи на Емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента	43
18. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	43
19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	43
19.1. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	43
19.2. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ	43

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите (СД), който е в състав от трима членове:

- Георги Малинов – Изпълнителен директор;
- Златена Златева – член на СД;
- Стоян Недев – член на СД.

Бизнес адресът на членовете на СД е гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12

Упълномощен инвестиционен посредник: „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, представляван от всеки двама от Председателя на СД Радослава Масларска, Зам. председателя на СД Камен Колчев и Изпълнителния директор Момчил Тиков.

Съставител на междинния съкратен финансов отчет на Дружеството към 30.06.2020г. е **Елена Тодорова**, с бизнес адрес гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12.

Съставител на финансовия отчет на Дружеството за 2019 г. е **Елена Тодорова**, с бизнес адрес гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12.

Съставител на финансовия отчет на Дружеството за 2017 и 2018 г. е **Силвия Николова**, с бизнес адрес гр. София 1680, ул. „Ралевица“ № 98А.

Одитор на Дружеството за 2019 г. е РСМ БГ ООД, одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0173) със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. ул. "Хан Омуртаг" № 8 и адрес за кореспонденция София 1142, ул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7, чрез управителя Мариана Михайлова.

Одитор на Дружеството за 2018 г. и 2017 г. е „ИСА Одит“ ООД, вписано в търговския регистър с ЕИК 121846175, бизнес адрес: гр. София 1202, ул. Г.С. Раковски № 42, рег. № в ИДЕС 0130, чрез управителя си **Изабела Джалъзова**.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на Предлаганите акции, поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в този Документ, съответства на фактите и че в документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение представляващите „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети са отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

При изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

В определени части на Регистрационния документ, Емитентът е включил доклади и изявления от трети страни, с изричното им посочване, а именно:

- Източник: *Национален статистически институт и Европейска комисия* за информацията за пазара на земя, цени и аренды;
- Източник: *Министерството на земеделието и храните*: за статистика за земеделските земи в България.
- Източник: *Standard & Poor's, Moody's и Fitch Ratings*: за кредитния рейтинг на България

Информацията, получена от тези трети страни, е възпроизведена точно в настоящия Документ, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря

на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Дружеството.

Използваните в този Документ думи „очаква“, „вярва“, „възнамерява“ и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.

2.1. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

2.1.1. Дружеството е декапитализирано

В резултат на успешно проведеното увеличение на капитала през април 2020 г. натрупаните през годините загуби до голяма степен бяха покрити. Все пак в момента собственият капитал на Дружеството е по-нисък от акционерния. Съгласно нормативната уредба, при такава ситуация трябва да се вземат незабавни мерки за възстановяване на капитала до размера на регистрирания или последният да бъде намален до размера на чистата стойност на имуществото, като в противен случай Дружеството подлежи на прекратяване. Така, в случай че акционерите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ не успеят, чрез настоящето предлагане или по друг начин, да възстановят капитала, Дружеството е застрашено от прекратяване и ликвидация.

2.1.2. Затруднения или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на Дружеството финансиране

В момента Дружеството не разполага с необходимите средства за изпълнението на инвестиционната си стратегия за придобиване на земеделски земи. За финансирането и „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ ще трябва да привлече капитал чрез публично предлагане на акции и/или дългово финансиране. Няма гаранция, че привличането на подобно финансиране ще бъде успешно или че това финансиране ще бъде осигурено навреме. Възможно е вследствие на неблагоприятни пазарни условия или липса на инвеститорски интерес това да не се случи. В този случай инвестициите на Дружеството няма да се случат или ще бъдат забавени, което ще се отрази неблагоприятно върху неговото финансово състояние и печалбите за акционерите.

2.1.3. Дружеството няма сериозен опит в инвестирането в земеделска земя

Въпреки че „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ (под името „Статус Инвест“ АДСИЦ) е създаден преди повече от 10 години, Дружеството няма сериозен опит и експертиза по отношение на инвестициите в земеделска земя. Досегашната му дейност е била ограничена във връзка с липсата на достатъчно финансов ресурс предимно в градски имоти. Липсата на опит може да не позволи на Дружеството да успее да структурира бързо качествен портфейл от земеделски земи, както и впоследствие да ги продаде или отдаде под аренда успешно. За минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор с обслужващото дружество „Агромениджмънт“ ООД, което има нужната експертиза, опит и клонова мрежа. Няма гаранция обаче, че това ще бъде достатъчно за успешно представяне.

2.1.4. Дружеството ще е зависимо от Обслужващото дружество

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ ще извършва основната си дейност чрез подписан договор с обслужващото дружество „Агромениджмънт“ ООД. Съгласно договора „Агромениджмънт“ ООД ще отговаря за цялата оперативна и инвестиционна дейност на Дружеството. В тази връзка изпълнението на тези договорни задължения от страна на „Агромениджмънт“ ООД ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството.

При сключването на договора с обслужващото дружество, СД на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на дружеството и неговия

ръководен персонал. В случай на напускане на ключови служители в „Агромениджмънт“ ООД или в случай на възникване на други обстоятелства, които поставят под съмнение възможността му да изпълнява по най-добрия начин задълженията си съгласно договора, СД на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ има право да прекрати договора с обслужващото дружество и да сключи договор с ново такова. Докато това се случи обаче, Дружеството и неговите акционери могат да претърпят съществени загуби. Отделно от това при едностранно прекратяване на договора, Дружеството ще дължи на „Агромениджмънт“ ООД сериозна неустойка в размер на дължимата по договор сума до изтичането на срока на договора (10 години). Това допълнително намалява възможността за едностранно прекратяване на договора.

2.1.5. ДРУЖЕСТВОТО Е СРЕД МАЛКИТЕ В БРАНША КАТО РАЗМЕР И КАПАЦИТЕТ

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ е сред малките дружества в сектора като активи и капитал. Изборът на ОД, което е специализирано в инвестициите и управлението на земеделски земи, намалява значително разходите по изграждане на мрежа от регионални представители из страната и необходимостта от първоначални инвестиции за проучване на пазара. На практика Дружеството стартира изцяло нов бизнес. От друга страна вече съществуващата мрежа от над 20 регионални представители на ОД значително ще облекчи инвестиционния процес и ще намали разходите, които Дружеството би следвало да направи за стартиране на бизнеса и ще минимизира грешките, които биха били допуснати, ако се стартираше на този изцяло нов пазар за АДСИЦ.

2.1.6. НЕЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дейността на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ е свързана с инвестициите в недвижими имоти, в частност в земеделска земя, които са относително неликвидни. Това означава, че имоти на Дружеството може да не се продадат бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е Дружеството да се наложи принудително да продава бързо даден имот и това да стане на цена под пазарната или под справедливата цена. Все пак през последните няколко години вторичният пазар на земеделска земя претърпя значително развитие с навлизането на редица институционални и стратегически инвеститори с инвестиционен фокус върху земята. Въпреки че натрупаха значителни портфейли от земя, купувачите на земя са активни. Затова ръководството на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ счита, че влиянието на този риск ще е ограничено и в случай на необходимост, то ще може да реализира имотите си на справедлива цена.

2.1.7. ВЗЕМАНЕ НА ГРЕШНИ РЕШЕНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

Възможно е мениджърския екип на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ да вземе грешни решения за стратегическото и/или текущото управление на Дружеството вследствие на липсата на достатъчно компетенции и опит и/или вследствие на конфликт на интереси. За минимизиране на този риск, Дружеството ще подбира внимателно ключовите си служители, ще изисква от тях да декларират, че нямат конфликт на интереси и ще следи за спазването на това ограничение. От друга страна, доколкото инвестиционната тежест пада основно върху ОД, то Съветът на директорите е минимизирал този риск, като е обвързал по-голямата част от възнаграждението на ОД с постигнатите резултати.

2.1.8. ЗАВИСИМОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ

Приходите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ представляват основно рента на земя от портфейла на Дружеството. Затова то е зависимо от способността на земеделските производители – наематели на земята му успешно да развиват дейността си. От една страна, земеделските производители не оценяват достатъчно промените в климата /градушки, засушаване, пожари, и т.н./ и не следят тенденциите в бизнеса /инвестиции в нови технологии, машини, напояване/. Съответно това може да доведе до по-ниски добиви и да повлияе негативно, както на стойността на заплащаната от тях рента, така и на пазарната цена на земята. От друга страна, финансови трудности може да подтиснат желанието на земеделските производители за придобиване на земя. Тези фактори може да се отразят негативно на приходите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ от аренда и продажба на земя и съответно на възвращаемостта на акционерите. Ръководството на Дружеството смята, че е минимизирало този риск доколкото ОД работи дългосрочно с наемателите на земеделска земя, които от своя страна са производители усвояващи активно европейско финансиране в сектора, както по отношение на обработваната от тях земя, така и по отношение на модернизирването на земеделието като цяло, включително с техника и защита от климатичните промени.

2.1.9. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ възнамерява в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационен заем. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

2.1.10. НЕДОСТАТЪЧНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителният орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценява възможността за ползване паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване на свои задължения към кредитори. Управителният орган ще се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

2.1.11. РИСК ПРИ ИЗПОВЯДВАНЕ НА СДЕЛКИТЕ ЗА ПОКУПКА НА ИМОТИ

Дружеството ще инвестира в земеделска земя, сделките за чиято покупко-продажба се извършват по местонахождение на имотите, съгласно българското законодателство. Съществува риск от възможни неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техните пълномощници при изповядването на сделките. Въпреки че до момента ОД има голям опит с вложения в земеделска земя, няма гаранция, че натрупаният административен капацитет ще е достатъчен за същественото минимизиране на този риск. Промените през последните години, както в нотариалното изповядване на сделките, така и с въвеждане на кадастър в по-голямата част от страната, до голяма степен минимизираха влиянието на този риск.

2.1.12. РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА НАСТОЯЩОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Рискът от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане на ценни книжа се изразява в невъзможността на Дружеството да осигури изцяло или частично нужния ресурс за финансиране на заложените цели и по-специално възстановяването на собствения капитал на Дружеството и формирането на първоначален портфейл земеделски земи съгласно новата стратегия на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ.

2.1.13. РИСК ОТ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Дружеството може да сключва сделки със свързани лица, но само при положение, че условията по тях няма да се различават от обичайните пазарни условия и обичайните условия по сделки с несвързани лица. Отделно от това, в случай че сделките надхвърлят праговете в чл. 114 от ЗППЦК, за тях ще се изисква предварително одобрение от ОСА.

Всички сделки със свързани лица, обхващащи периода от историческата информация до датата на настоящия документ, са описани в т. 15 („Сделки между свързани лица“) от настоящия Документ.

2.1.14. РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ОСНОВНИЯ АКЦИОНЕР НА ДРУЖЕСТВОТО

В момента „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ няма мажоритарен акционер, както и такъв, който да упражнява контрол върху Дружеството. Доколкото основният акционер може да промени Устава, ръководството, стратегията за развитие на Дружеството и да одобрява осъществяването на съществени сделки с активите на Емитента, появата на такъв и/или неговата промяна може да се отрази неблагоприятно на дейността на Дружеството, на неговата инвестиционна стратегия, както и на финансовите резултати.

2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ОТРАСЪЛА

2.2.1. НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Доколкото основна част от активите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ ще бъдат земеделски земи, намалението на пазарната цена на земята би се отразило негативно на стойността на акциите му и на финансовата позиция на Дружеството. Последните 10 години цената на земята отчита устойчив средногодишен ръст от 12% по данни на Националния статистически институт и Министерство на земеделието. Последното отчетено понижение е през 2009 г. по време на глобалната финансова криза. Доколкото очакванията са устойчивият ръст да се запази, макар и в по-ниски темпове, ръководството на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ смята, че този риск е сравнително малък.

2.2.2. НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА НИВАТА НА НАЕМИТЕ И РЕНТИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Доколкото отдаването на земеделска земя под аренда ще бъде сред основните източници на приходи за „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, едно неблагоприятно изменение на нивата на рентите ще се отрази негативно на финансовото състояние на Дружеството. Нивата на рентите се влияят от редица фактори, ключови от които са добивът и качеството на реколтата, климатичните условия, пазарната цена на земята и европейските политики в сектора. Негативното изменение на всеки от тези фактори води до спад в нивата на рентите. Доколкото „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ тепърва ще увеличава портфейла си от земеделска земя, ръководството на Дружеството смята да прилага гъвкав и балансиран модел на увеличаване на портфейла от земя, за да успее да минимизира този риск.

2.2.3. ЗАВИСИМОСТ НА КАЧЕСТВОТО НА ЗЕМЯТА ОТ КЛИМАТИЧНИТЕ ПРОМЕНИ

Доколкото промените в климата изискват значителни инвестиции в поддържането на качеството на земята /напояване, защита от градушки, пожари и др./, едно трайно влошаване на климатичните условия /например засушаване/ може да окаже съществено влияние на качеството на земята. Колкото по-лошо качество е земята, толкова по-ниска е цената ѝ. Съответно влошаването на качеството на земята може да се отрази в понижаване на пазарната ѝ цена, а от там и в стойността на активите на Дружеството и във възвращаемостта за акционерите на Дружеството.

2.2.4. ЛИПСА НА ДЪЛГОСРОЧНА СТРАТЕГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНА ДЪРЖАВНА ПОЛИТИКА В ОБЛАСТТА НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО

Въпреки значителния ресурс отделян годишно за земеделие в България, както от европейския, така и от държавния бюджет, липсва дългосрочна и последователна политика на държавата в сектора на земеделието и по-специално по отношение на стопанисването на земеделската земя. Земята в България остава значително разпокъсана, което затруднява обработването ѝ. Липсва и ясна политика по отношение на поддържането на ефективни напоятелни и защитни системи в сектора /например борба с градушките/ с цел повишаване качеството и количеството на добив на декар. Това се отразява неблагоприятно върху пазара на земеделска земя и съответно ще има неблагоприятен ефект и върху дейността на Дружеството.

2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИКАТА КАТО ЦЯЛО

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

2.3.1. РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ

От определящо значение за финансовия резултат на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от този благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

2.3.2. ЗАБАВЕН ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ

Търсенето и предлагането на земеделска земя се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите, финансовото състояние на земеделските производители и апетита към риск на инвеститорите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят участниците на пазара на земеделска земя предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да са активни. Доколкото обаче търсенето на земеделска земя (като актив със стабилна стойност) е сравнително неподвластно на икономическите цикли, то нашето мнение е, че тази вероятност е сравнително малка.

2.3.3. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти, може да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Към момента политическата обстановка в страната е относително стабилна. Независимо от това, няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

Самото присъединяване на България към ЕС продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България, като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно, или че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние.

2.3.4. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКАТА ПРАВНА СИСТЕМА

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими законови и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. Съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи. Вследствие на това може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

2.3.5. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Покачването на общото ниво на цените увеличава разходите за компаниите и обезценява стойността на техните активи, което се компенсира частично от съответното увеличение на продажните цени/наемните нива на продуктите, в случая имотите на Дружеството. Доколкото българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика и целят присъединяването на България към Еврозоната в обозримо бъдеще, нивото на инфлация не се очаква да надхвърля 2%-3% годишно. Неблагоприятното влияние на инфлацията се очаква да остане ограничено и при наличието на валутен борд и въпреки възможността външни фактори (напр. повишаване на международните цени на петрола) да окажат натиск в посока увеличение на ценовите нива.

2.3.6. РИСК ОТ КАТАСТРОФИЧНИ И ФОРСМАЖОРНИ СЪБИТИЯ

Форсмажорни събития като природни бедствия, аварии, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви акции, както и по-конкретно акциите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ. Повечето форсмажорни и катастрофични събития са извън възможността на Дружеството да бъдат повлияни, а някои не предвиждат и възможността за застраховка. През настоящата година в света и из страната силно влияние върху целия обществено икономически живот оказва глобалната пандемия породена от COVID-19. Сериозните ограничения наложени от спазване на рестрикциите, с оглед запазване на живота и здравето на гражданите, се отразяват негативно и могат сериозно да затруднят, както инвестиционния процес на Дружеството, така и да имат пагубно влияние върху неговите резултати.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ. СЕДАЛИЩЕ И КОНТАКТИ

Юридическо наименование	“ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ
Търговско наименование	“ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ
Законодателство	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
ЕИК	175085923
ИКПС (LEI)	485100YJ8WN8ICT88O38
Седалище	България, София
Адрес на управление	София, ул. Кузман Шапкарев № 4
Адрес за кореспонденция	София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12
Телефон	+359 (2) 810 00 14
Електронна страница	www.status-imoti.com

С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на Интернет страницата на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ не представлява част от този Проспект.

3.2. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

“ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което е учредено по реда и условията на ЗДСИЦ на 18 октомври 2006 г. под името „Статус Имоти“ АДСИЦ. С решение № 36-ДСИЦ от 30.11.2006 г. на КФН, Дружеството получава лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Със същото решение е потвърден и проспект за публично предлагане на 150 хил. нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.

“ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти въз основа на Лиценз № 75-ДСИЦ/10.02.2020 г., издаден въз основа на Решение № 36—ДСИЦ от 30.11.2006 г. и Решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019 г. на КФН във връзка с промяна на наименованието на Дружеството от „Статус Имоти“ АДСИЦ на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ съгласно взето решение на проведено на 19.12.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите.

Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.

3.3. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Към дата на настоящия Документ, обслужващо дружество по смисъла на [чл. 18 от ЗДСИЦ](#) е „Агромениджмънт“ ООД, одобрено с решение на Комисията за финансов надзор от 10 декември 2019 г.

Наименование:	„Агромениджмънт“ ООД
БУЛСТАТ:	202456719
Седалище:	гр. София;
Адрес на управление:	гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ №4;
Телефон:	(02) 810 00 92

Съгласно подписания договор, Обслужващото дружество отговаря за:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Фонда;
- изграждане на структура от регионални представители във връзка с осъществяване на инвестиционната стратегия на Фонда;
- организиране на дейността по закупуване на земеделска земя от името и за сметка на Фонда;
- поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Фонда;
- водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Фонда;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на Фонда;

- продажба на имоти на Фонда;
- извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Фонда.

Фондът дължи на Обслужващото дружество възнаграждение в размер на 0.35% /нула цяло тридесет и пет/ процента от инвестираните средства от Фонда към края на всяко тримесечие за инвестиции до 20 000 000 /двадесет милиона/ лева и 0.25% /нула цяло двадесет и пет/ процента за инвестираните средства над 20 000 000 /двадесет милиона/ лева.

Фондът дължи на Обслужващото дружество допълнително годишно възнаграждение (*success fee*). Размерът на годишното възнаграждение е в размер на 10% /десет процента/ от годишната печалба на ФОНДА, определена след корекция на финансовия резултат съгласно чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

Управителят на „Агромениджмънт“ ООД Георги Стоянов Георгиев е юрист, завършил в СУ „Св. Кл. Охридски“ и е част от екипа на ЕЛАНА от 2006 г. Последователно работи като Главен юрисконсулт и Прокурист в ЕЛАНА Пропърти Мениджмънт АД, а паралелно заема длъжността Директор за връзки с инвеститорите на ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ. През 2007 г. е един от основателите и до 2009 г. е първият Председател на Управителния съвет на БАСЗЗ (Българска асоциация на собствениците на земеделски земи), която обединява всички най-големи дружества за инвестиции в земеделска земя, притежаващи общо над 4 млн. дка. Впоследствие г-н Георгиев участва в създаването на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД - първото дружество кредитиращо покупките на земеделски земи от фермери чрез финансов лизинг.

Договорът е сключен за срок от 10 (десет) години, считано от датата на подписването му, като ако в 3-мес. срок преди изтичането някоя от страните не изрази писмено воля за прекратяването му, то той се подновява автоматично за нов 10 г. период.

Договорът се прекратява:

- а) с изтичане на срока, посочен по-горе;
- б) по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- в) с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия:
 - насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по Договора; и
 - това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението;
- г) при отказ от Договора от страна на ФОНДА, при условие че ФОНДЪТ заплати на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО неустойка в размер на годишното възнаграждение, платено за годината предхождащо годината на прекратяване, умножено по броя на годините до края на срока на договора, вкл. и годината на прекратяване на договора.
- д) при отказ от Договора от страна на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, при условие, че ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО заплати на ФОНДА неустойка в размер на годишното възнаграждение, платено за годината предхождащо годината на прекратяване, умножено по броя на годините до края на срока на договора, вкл. и годината на прекратяване на договора.

Начислените и изплатени възнаграждения на Обслужващото дружество са посочени в следващата таблица:

Таблица 1: Отчет за приходите и разходите на Емитента 2017 г. – 30.06.2020 г.

Показатели (лв.)	2017	2018	2019	30.6.2020
Начислено възнаграждение	5 590	3 500	1 100	-
Изплатено възнаграждение	10 990	-	5 850	-

Сумата, изплатена през 2019г. включва и начислени възнаграждения от преди 2016г.

3.4. БАНКА ДЕПОЗИТАР

Наименование:	"ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД (ОББ)
ЕИК:	000694959
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	гр. София, бул. „Витоша“ № 89Б
Телефон:	(+359 2) 811 37 52
Интернет страница:	www.ubb.bg

„ОББ“ АД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на Софийски градски съд по ф.д. No 31848 от 09.12.1992 г., No 376, т.8, р.II, стр.105. Датата на учредяване е 19.12.1992 г., а разрешението на УС на БНБ за извършване на дейност като банка е от 25 февруари 1991г. „ОББ“ АД притежава пълен лиценз за извършване на банкова дейност издаден от БНБ с протокол No 63 от 19.11.1992 г. и решение No 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ No 100-00487 от 17.11.1999 г.

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 ОББ, Дружеството възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на ОББ да изпълнява срещу възнаграждение функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приемане на съхранение на паричните средства на Дружеството и притежаваните от него ценни книжа;
- откриване и обслужване на сметки на името на Дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
- поддържане на регистър на ценни книжа, емитирани в България и притежавани от Дружеството, които са вписани в регистъра на Централен депозитар и/или регистъра на БНБ към подсметката на банката-депозитар;
- извършване на плащания и операции по нареждания на Дружеството от негово име и за негова сметка при или по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА -ДЕПОЗИТАР за пари и/или ценни книжа;
- събира доходите, свързани с ценните книжа, притежавани от Дружеството и ги отнася по неговите сметки.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да води банкови сметки за паричните средства на Дружеството в открити на негово име сметки; да осигурява съхранение на налични ценни книжа на Дружеството, които Дружеството може да притежава съгласно закона и Устава; да извършва в рамките на нормативно определените срокове плащания и преводи, произтичащи от договора между Дружеството и БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР по нареждане или за сметка на Дружеството, както и указанията от него действа във връзка с ценните книжа. Банката се задължава да приема и да води по регистър безналични ценни книжа, придобити от Дружеството в съответствие с приложимите нормативни актове.

Дружеството заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, всички дължими такси и комисионни съгласно стандартната Тарифа на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за такси и комисионни.

Договорът се прекратява при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено писмено;
- с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството;
- с двумесечно писмено предизвестие от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- В случай че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР стане член на СД на Дружеството или друго лице, което изпълнява управителни и контролни функции, или се окаже свързано лице с член на СД или друго лице, което изпълнява управителни и контролни функции;
- В случай че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР стане инвестиционен посредник на Дружеството;
- В случай че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР стане кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

В случай на прекратяване на този договор БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

Към момента на изготвянето на настоящия Документ, банката-депозитар на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ не е била заменена.

3.5. ОДИТОРИ

Одитор на годишните финансови отчети на Емитента за 2018 г. и 2017 г. е регистрираното одиторско предприятие [„ИСА Одит“ ООД](#), одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0130) със седалище и адрес на управление: гр. София 1202, ул. Г.С. Раковски № 42. [„ИСА Одит“ ООД](#) чрез регистрирания одитор **Изабела Джалъзова** (член на Института на дипломираните експерт-счетоводители, рег. № 0422).

Одиторът на Дружеството е извършил проверка на годишните финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. съгласно Международните счетоводни стандарти (МСС), както и в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти.

Одитор на годишния финансов отчет на Емитента за 2019 г. е [РСМ БГ ООД](#) - одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0173) със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. ул. "Хан Омуртаг" № 8 и адрес за кореспонденция София 1142, ул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7, чрез управителя и регистриран одитор Мариана Михайлова (член на Института на дипломираните експерт-счетоводители, рег. № 0203).

На извънредното ОСА, проведено на 19.12.2019 г. новите акционери в Дружеството са избрали за одитор [РСМ БГ ООД](#) одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0173) със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. ул. "Хан Омуртаг" № 8 и адрес за кореспонденция София 1142, ул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7.

Новите акционери на Емитента са взели решение да сменят [„ИСА Одит“ ООД](#) с голям международен одитор като [РСМ БГ ООД](#) за да повишат доверието на инвеститорите в качеството на финансовата информация на Дружеството предвид новата стратегия за развитието му и плановете за привличане на нови инвеститори.

На редовното годишно общо събрание на акционерите проведено на 29.06.2020 г. [РСМ БГ ООД](#) е избрано за одитор на Емитента и за 2020 г.

Няма други напуснали и отстранени одитори, както и такива, които не са били преизбрани.

3.6. ОЦЕНИТЕЛИ

Оценител на недвижимите имоти на дружеството за периода 2017-2018 г. е „АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ“ ООД, със седалище и адрес: гр. София, бул. Арсеналски 11, ет. 1. Дружеството е независим оценител на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриална собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, земеделски земи и трайни насаждения, други активи, вписан в Регистъра на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност №910600023/07.03.2019 г. от КНОБ. Конкретните дейности по оценката са извършени от Йорданка Костадинова Нешева - Серт. № 100100250/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

Оценителят, който е изготвил последните пазарни оценки на имота на Дружеството към октомври 2019 г. и май 2020 г. е „Консулт Комерс Инженеринг – Ю. Антоф“ ЕООД – лицензиран оценител на цели предприятия, недвижими имоти и машини и съоръжения със сертификати номера 5000100368, 100101133 и 300100408, издадени от КНОБ. Конкретните дейности по оценката са извършени от Юли Александров Антоф –единоличен собственик на Дружеството.

4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

4.1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

- **30.06.2020 г.** – В изпълнение на сключения на 16.01.2020 г. с „ЕЛАНА Холдинг“ АД и в резултат на овластяването получено от редовното годишно общо събрание на акционерите проведено на 29.06.2020 г., Дружеството продава основният си актив на стойност 200 000 лева на „Агромениджмънт“ ООД. С продажбата и извършения отказ от собственост на 6 бр. мазета (несамостоятелни обекти, които са обезценени поради невъзможността да бъдат обект на самостоятелна сделка), СД на Дружеството приключва първия етап от стартиране на новата дейност (инвестиции в земеделски имоти), като окончателно се освобождава от неприсъщите за тази дейност активи.

- **16.04.2020 г.** – Дружеството приключва успешно увеличение на капитала като са записани всички предложени 50 000 акции с емисионна стойност 1 лев и номинална стойност 9.45 лева. В резултат на това капиталът е увеличен на 700 000 лева, а натрупаната през годините загуба е значително намалена.
- **10.02.2020 г.** - Дружеството получава нов лиценз № 75-ДСИЦ във връзка с промяна в наименованието от „Статус Имоти“ АД СИЦ на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
- **16.01.2020 г.** - в изпълнение на решение на ОСА, е сключен предварителен договор за продажба с „ЕЛАНА Холдинг“ АД при цена 200 000 лева на основния актив на Дружеството – имот с идентификатор 68134.4354.196.23.1, с площ от 225.60 кв. м.
- **19.12.2019г.** - с решение на извънредно ОСА, Дружеството променя името си на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ. Същото ОСА взема решение за увеличение на капитала с до 50 000 акции чрез публично предлагане.
- **2011-2016г.** – Дружеството продава като обособени части апартаментите, мазетата и гаражите в „София Тауър“.
- **07.03.2011г.** – "София Тауър" получава разрешение за ползване.
- **14.05.2009 г.** – Дружеството сключва окончателен договор във форма на нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж от „София Тауър“ ЕООД.
- **23.7.2008 г.** – Увеличението на капитала със 150 хил. лв. е вписано в Търговския регистър.
- **30.11.2006 г.** – Дружеството получава лиценз от КФН и потвърждение на Проспект за увеличение на капитала със 150 хил. лв.
- **23.03.2006 г.** – учредява се „Статус Имоти“ АД СИЦ.

4.2. Основни дейности

4.2.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА

Предметът на дейност на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АД СИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка 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.

4.2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно [чл. 8 от Устава](#) 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.

Дружеството инвестира в земеделски имоти, осигуряващи доход под формата на арендни и други текущи плащания.

Диверсификация на портфейла от земеделски имоти се постига посредством инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя, гори и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството може да участва в учредяване и/или да придобива дялове или акции в специализирани дружества по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ, с оглед реализация на инвестиционните си цели.

Дружеството може да придобива вещни права върху земеделски имоти, находящи се на територията на Република България, включително стопански постройки, земеделски и други земи, гори и др., при спазване на изискванията на закона и устава.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права върху тях, които са предмет на правен спор или не се намират на територията на Република България.

Дружеството 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.

Дружеството може да финансира дейността си чрез следните източници:

1. капитал, предоставен от акционерите;
2. емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;

3. банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите, посочени по-горе;
4. 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
5. реализираните печалби над размера, подлежащ на разпределение като дивидент.

В [Устава](#) на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ няма заложен максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал на Дружеството.

Съгласно [чл. 10, ал. 2-5 от Устава](#) на Дружеството, то може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;
2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Дружеството 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.

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

Освен в горепосочените случаи, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

4.2.3. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно [чл. 57 от Устава](#) на Дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, 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 баланс на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

4.2.4. ПОЛИТИКА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

При придобиването на недвижими имоти до сега, а и относно бъдещи придобивания Дружеството се ръководи от следните критерии:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на съответните имоти) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към съответния момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране). Възможно е конкретен имот да бъде закупен като се използва само собствен капитал. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели (при закупуване на имоти с цел промяна на предназначението им), възвращаемост от отдаване под наем/аренда.

Очаквана годишна доходност от инвестицията. Тя ще се изчислява, като се отчита вътрешната норма на възвращаемост и като се има предвид размерът и моментът на всички очаквани парични потоци по дадена инвестиция. Дружеството прави инвестиции само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане за придобиването на даден имот до продажбата на имота, съответно до сключване на договори за наем/аренда. Тъй като е възможно в рамките на една инвестиция (например продажба или отдаване под наем на земеделска земя) да бъдат продавани или отдавани под наем много обособени парцели, срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последния парцел; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита инвестиции с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

Ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестициите. Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат инвестиции, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.

Диверсификация на активите. При избора на инвестиции в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране, е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в имоти в един географски регион.

4.2.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

От началото на 2017 г. до 30.06.2020 г. Дружеството е притежавало следния недвижим имот:

- 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, придобит на 24.11.2015г. за сумата от 191 хил. лв. На 30.06.2020 г. в изпълнение на решение на ОСА, имотът е продаден на „Агромениджмънт“ ООД при цена 200 000 лв.

През разглеждания исторически период Дружеството е отдавало под наем 100% от активите от инвестиционния му портфейл, но само 17% от площта от горепосочения недвижим имот е бил отдаден под наем между 01.01.2017 г. и 30.06.2020 г., с прекъсване от 01.01.2020 – 01.02.2020г.

След разглеждания исторически период, но преди датата на изготвяне на настоящия документ, СД на Дружеството е стартирал инвестиционна дейност по закупуване на земеделски имоти, съгласно новия фокус на Дружеството утвърден на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 19.12.2019 г. В резултат на това са закупени 1 642.811 дка земеделски земи на обща стойност в размер на 1 252 672.89 лева. От общата стойност на покупната цена са плетени 500 000 лева, а остатъкът следва да бъде заплатен в срок до 31.12.2020 г. Закупените имоти вече са отдадени под аренда за срок от 5 стопански години с размер на рентата от 38.50 лева/дка за 2020/2021 г., като е договорено и годишно увеличение на рентата в размер на 1.50 лева/дка за всяка следваща стопанска година. По този начин Дружеството е отдало 100% от инвестиционния си портфейл от притежавани имоти към датата на съставяне на настоящия документ.

4.2.6. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА ОТНОСНО ПРЕОЦЕНКАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем и /или за увеличение на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи по придобиване на инвестиционния имот.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява на база на квоти, отразяващи оставащия полезен живот на актива.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

4.2.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Последната оценка на притежавания от Дружеството магазин е от 18 май 2020 г. Тя включва единствения имот в активите на Дружеството към 30.06.2020г., т.е. към датата на предоставената историческа финансова информация.

Резюме на оценката

Обект на оценката:	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
Приложени стандарти за оценяване:	Изготвената оценка съответства на Международните стандарти за оценяване-МСО 2011; Стандарти за оценяване на активи МСО 103 и МСО 230
Дата на оценката:	18.05.2020 г.
Валидност на оценката:	Шест месеца от дата на оценката
Цел на оценката:	Пазарната стойност на 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.
Предназначение на оценката:	Анализ за нуждите на ръководството
Дата на оглед:	18.05.2020 г.
Използвани подход/и и метод/и за оценяване	<ul style="list-style-type: none"> • Метод на пазарните сравнения; • Метод на разходите; • Приходен метод /капитализиране на дохода за определен период/;

Наименование на използвания метод за оценка	Стойност по метода
- Метод на пазарните сравнения;	231 360
- Приходен метод;	154 450
- Метод на разходите;	133 200

Крайна справедлива стойност на поземления имот: 188 700 лева / Сто осемдесет и осем хиляди и седемстотин лева/

Изготвил оценката: „Консулт Комерс инженеринг Ю. Антоф“ ЕООД, лицензиран оценител

Към 30.06.2020 г. недвижимият имот е продаден, ето защо Дружеството е отписало инвестиционния имот, а печалбата от продажбата, определена като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата му стойност, е призната в отчета за всеобхватния доход.

По отношение на сравнителната статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти, по наше мнение е много трудно да бъде представена релевантна такава. Националният статистически институт не предоставя актуална и регулярна статистическа информация за цените на офисите, още повече детайлно разбита по градове, квартали и типове офис площи. Големите международни агенции за недвижими имоти като Colliers и Fortop публикуват анализи и информация само за ценовите равнища на офиси от висок клас (А и Б), намиращи се в офис сгради и в атрактивни за наемателите зони. От друга страна, информация за цените на подобни недвижими имоти при извършени сделки не е публична и не може да бъде събрана и обобщена. Не на последно място, все още голяма част от сделките се изповядват на цена, равна на данъчната оценка, което още повече изкривява информацията. Използването на офертни цени на подобни обекти от различните агенции и сайтове за недвижими имоти също крие много рискове, доколкото голяма част от офертите „Продава“ стоят дълго време без да се реализират и често биват коригирани значително при реални преговори с купувача. Също така при преглед на обявите за аналогични офис имоти в кв. Люлин се вижда, че търсене и предлагане на такива практически липсва, а обявите са едноцифрен брой. Затова и според нас посочването на информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти би изисквало много корекции, повечето от които субективни и би могла да заблуди инвеститорите.

За закупените след датата на предоставената историческа финансова информация, но преди датата на настоящия Документ, земеделски земи е изготвена оценка от 20.07.2020г.

Резюме на оценката

Обект на оценката:	Поземлени имоти с обща площ: 1 673.552 дка
Дата на оценката:	20.07.2020 г.

Валидност на оценката:	Шест месеца от дата на оценката
Цел на оценката:	Да се предложи справедлива стойност на оценяваното имущество
Предназначение на оценката:	На основание чл.19 от ЗДСИЦ във връзка с придобиване на собственост на земеделски земи
Дата на оглед:	18 - 19.07.2020 г.

Наименование на използвания метод за оценка	Стойност по метода за всички оценени имоти / лв./	Стойност по метода за реално закупените имоти/ лв./
- Метод на сравнителна стойност	1 262 530	1 244 040
- Метод на приходната стойност	1 312 060	1 287 970

Крайна справедлива стойност на всички оценени поземлени имоти: 1 295 940 лева /Един милион двеста деветдесет и пет хиляди деветстотин и четиридесет лева/

***Крайна справедлива стойност на реално закупените поземлени имоти:** 1 274 620 лева /Един милион двеста седемдесет и четири хиляди шестстотин и двадесет лева/

Изготвил оценката: **инж. Симеон Стефанов Куцаров**, оценител на земеделски земи и трайни насаждения, рег. № 810100364/16.08.2011 в Камарата на независимите оценители в България

*** Тъй като имоти с обща площ от 30.741 дка са включени в оценката на независимия оценител, а в следствие същите не са придобити от Дружеството, то има разлика между общата оценка на имотите в оценителския доклад и съответната стойност на реално придобитите имоти.**

4.2.8. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ

Към настоящия момент Емитентът не планира въвеждането на нови продукти и услуги.

4.3. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

Главният пазар, на който оперира Дружеството е пазарът на земеделска земя в България.

Съгласно последната публикувана статистика в [аграрния доклад на Министерството на земеделието и храните \(МЗХ\) за 2019 г.](#), земеделските земи в България към края на 2018 г. са разпределени, както следва

- Площи със селскостопанско предназначение – общо 52 261 940 дка или 47% от общата територия на страната;
- Използвана земеделска площ – общо 50 302 760 дка /включва обработваема земя, трайни насаждения, лозя, градини, ливади, пасища, угари и др./;
- Обработваеми площи – близо 34 633 700 дка или общо 68.85% от използваните земеделски площи.

Покупко-продажбата на обработваеми земеделски площи е и основната цел на Дружеството.

От аграрните доклади, изготвяни ежегодно от МЗХ, е видно, че в резултат на развитието на земеделието през последните години до 2015 г. се забелязва непрекъснат ръст на процента на обработваемите площи. С изтичането на първия програмен период на еврофинансиране 2007-2013 от членството на България в ЕС нивата се стабилизираха, като необработваемите площи се запазват сравнително постоянни на около 1 950 000 дка. С приближаването на края на настоящия програмен период 2014-2020 очакванията са делът на обработваемите площи да продължи да се покачва, макар и с леки темпове водени от активното участие на фермерите и земеделските стопани в уедряването на собствената обработвана от тях земя.

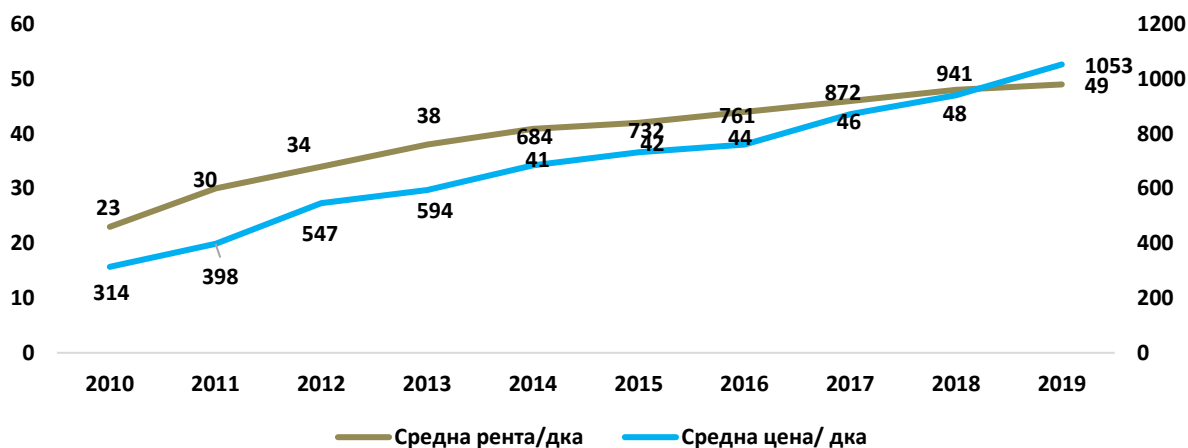
Като цяло пазарът на земеделска земя претърпя няколко ключови етапа на развитие последните 20 години от края на реституцията. Последната остави земята в страната силно разпокъсана на малки парцели от по 5-8 дка в близо 10 млн.

различни собственици. Огромна част от тях нямаха възможност да я обработват и от там бяха незаинтересовани от собствеността си. Малките парцели и многото собственици усложни значително възможността за ефективното използване на земята, а от там доведе до значително намаляване в цената ѝ. Съответно до 2004 г. пазарът на земя в България бе неактивен като се наблюдаваха основно замени от частни собственици с имоти на държавния поземлен фонд.

Нещата се промениха значително с появата на първите специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя с въвеждането на дружествата със специална инвестиционна цел. Очакванията за членство на България в ЕС, старта на предприемаческите програми /най-вече САПАРД/ и първите евро субсидии за единица площ, в резултат на които започна значителна модернизация на българското земеделие, увеличиха значително интереса към земеделската земя. В резултат на това бяха стартирани първите т. нар. фондове за земя /през АДСИЦ форма/, а след това се появиха и първите частни акционерни дружества, които за почти 10 години вложиха над 1 млрд. лв. в секюритизацията на земята. Така се появиха първите големи частни собственици на земя извън държавата с портфейли от по над 100 хил. дка. Това частично улесни възможността за наемане по-големи масиви за обработка, а в някои землища значително помогна за уедряването на обработваемата земя, макар и под аренда.

Докато големите инвеститори в земя под формата на фондове участват на пазара със спекулативна цел – покупка на земя докато все още цената е ниска и продажбата ѝ като поскъпне, през последните пет години взе по-активни в придобиването на земя са самите земеделски стопани. Още повече, че цената на земеделската земя и нивата на рентите се увеличиха повече от два пъти за последните 10 години.

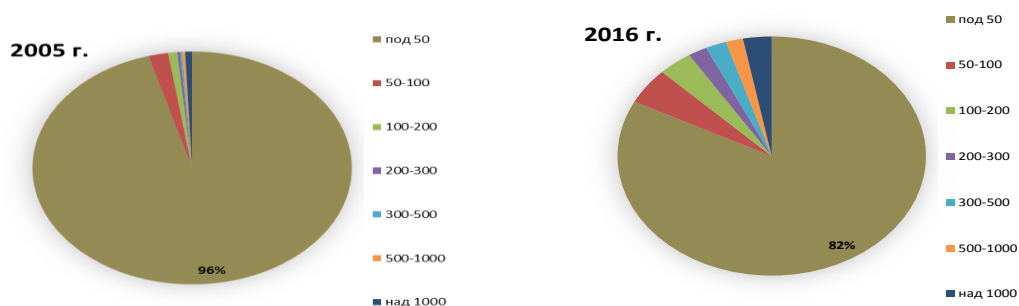
Фигура 1: Движение в цената и рентата на декар от 2010 до 2019 г.



Източник: НСИ

Всичко това даде нов тласък на пазара на земя, който вече навлиза в съществена по-зряла фаза от своето развитие, където земеделските стопани са ключови играчи на пазара на земята. Те вече увеличават активно собствената обработваема земя. Според [данни на Европейската комисия за състоянието на земеделския сектор](#) у нас, ако през 2005 г. близо 96% от земеделските стопанства са притежавали под 50 дка, през 2016 г. делът им вече е 82%. Над 1 000 дка са притежавали едва 0.7% от стопанствата през 2005 г., докато през 2016 г. делът им вече е 3%.

Фигура 2: Обем на собствената земя в декари в едно стопанство/собственик



Източник: ЕК

Това прави пазарът на земя да продължава да бъде атрактивен, което важи както за Североизточна България, където до този момент интересът беше най-висок, заради високи добиви на зърно, така и за останалата част от страната,

заради нарастващия интерес към нови култури вследствие на разнообразяването на евро субсидиите и откриването на нови пазарни ниши.

Дружеството изпълнява дейността си изключително и само на територията на Република България и реализираните приходи са изцяло генерирани в страната.

4.4. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ не е зависимо от патенти, лицензии, индустриални, търговски или финансови договори, с изключение на лиценза за дружество със специална инвестиционна цел.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти въз основа на Лиценз № 75-ДСИЦ/10.02.2020 г., издаден въз основа на Решение № 36—ДСИЦ от 30.11.2006 г. и Решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019 г. на КФН във връзка с промяна на наименованието на Дружеството от „Статус Имоти“ АДСИЦ на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ съгласно взето решение на проведено на 19.12.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ ще извършва основната си дейност чрез подписан договор с обслужващото дружество „Агромениджмънт“ ООД. Съгласно договора „Агромениджмънт“ ООД ще отговаря за цялата оперативна и инвестиционна дейност на Дружеството. В тази връзка изпълнението на тези договорни задължения от страна на „Агромениджмънт“ ООД ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството.

В случай на напускане на ключови служители в „Агромениджмънт“ ООД или в случай на възникване на други обстоятелства, които поставят под съмнение възможността му да изпълнява по най-добрия начин задълженията си съгласно договора, СД на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ има право да прекрати договора с обслужващото дружество и да сключи договор с ново такова. Няма гаранция обаче, че това ще се случи бързо и междувременно Дружеството няма да претърпи загуби или да пропусне изгодни сделки за акционерите си. Отделно от това при едностранно прекратяване на договора, Дружеството ще дължи на „Агромениджмънт“ ООД сериозна неустойка в размер на дължимата по договор сума до изтичането на срока на договора (10 години). Това допълнително намалява възможността за едностранно прекратяване на договора.

4.5. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С КОНКУРЕНТНАТА МУ ПОЗИЦИЯ.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНКУРЕНТОСТТА НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Към датата на настоящи Документ, Дружеството не е сред играчите на пазара на земеделска земя, доколкото се е занимавало по-скоро с „градски имоти“.

ПОТЕНЦИАЛНИ КОНКУРЕНТИ В БЪДЕЩЕ

- **Големите фондове за земеделска земя** – те оперират и в момента на пазара като през последните години са по-скоро нетни продавачи. От друга страна при тях има тенденция да окрупняват имотите си в по-малък брой землища, което води до напускане на част от землищата, в които са оперирали до момента, респ. до отваряне на пазарни ниши за нови инвеститори.
- **Големи арендатори на земеделска земя** – те обработват огромни масиви от земя, но под аренда. Покачващата се цена на земята и съответно рента ги стимулира да придобиват земя. Но и те трудно биха могли да изкупят бързо значителни количества земя от пазара, а по-скоро биха добавяли парцели поетапно с доброто развие на дейността им.

КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ :

- **Утвърден през годините бизнес модел** – мениджърският екип на групата ЕЛАНА, носител на чийто опит е „Агромениджмънт“ ООД, поставя основите и налага правилата и моделите на работа на активния българския пазар на земеделски земи в периода 2005-2009 г. Набраният опит е успешно надграден и с реализацията на ЕЛАНА Агрокредит АД – първото дружество, кредитиращо покупките на земеделски земи от фермери чрез финансов лизинг, което успешно продължава дейността си и към момента.
- **Изградена дистрибуторска мрежа** – ОД разполага с обучени, с дългогодишен опит и отлична репутация регионални представители за 20-те области, където основно се развива земеделие в страната. Възможности и за доразвиване на мрежата с още над 50 регионални представители в процеса на разрастване на дейността.

Доколкото в текста на точка 4.5 по-горе са включени изявления на Емитента във връзка със състоянието на пазара, на който оперира, посочените конкуренти, както и конкурентните предимства и недостатъци, същите се базират на собствени проучвания и наблюдение на пазарите, свързани с основните услуги, предлагани от Дружеството.

4.6. ИНВЕСТИЦИИ

4.6.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ДО ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ

До 30.06.2020 г. Дружеството притежава следния недвижим имот:

- самостоятелен обект в сграда – магазин с идентификатор 68134.4354.196.23.1 находящ се в ж.к. Люлин 4, бл. 464, вх. 6, етаж 1, с площ 225.60 кв. м., заедно с 4.73% идеални части от общите части на жилищната сграда, придобит на 24.11.2015г. за сумата от 191 хил. лв. На 30.06.2020 г. Дружеството е продало този неприсъщ за новата му дейност актив на стойност 200 000 лева на „Агромениджмънт“ ООД, с което е освободило ресурс за започване на новата си дейност, а именно инвестиции в земеделски земи.

През разглеждания исторически период Дружеството не е придобивало и не се е разпореждало с друг недвижим имот.

Таблица 2: Инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи за периода 2017 г. – 30.06.2020 г.

Показатели (в хил. лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Имоти, машини и оборудване	1	-	-	-
Инвестиционни имоти	168	168	-	-
Други нетекущи активи	-	-	-	-
Общо нетекущи активи	169	168	-	-

Източник: „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

4.6.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ, КОИТО СА В ИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗА КОИТО СА ПОЕТИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Няма инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение. Управителният орган на Емитента не е поемал твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

Дружеството няма участие в съвместни предприятия.

4.6.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА

Към датата на Документа не съществуват екологични проблеми, които могат да засегнат използването на активите на Емитента.

5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

5.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

Самото „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ не формира самостоятелна икономическа група.

5.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на Документа, „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

6. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

6.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Информацията, представена в таблиците по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2017 г., 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г., както и от неодитирания междинен финансов отчет към 30.06.2020 г.

Таблица 3: Отчет за приходите и разходите на Емитента 2017 г. – 30.06.2020 г.

Показатели (в хил. лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Приходи	20	5	5	202
Други приходи/ (загуби) от дейността, нето	-	12	23	-
Разходи за материали	-	-	-	-
Разходи за външни услуги	(13)	(12)	(9)	(19)
Разходи за персонала	-	-	-	(7)
Разходи за амортизация	(8)	(9)	(8)	-
Други оперативни разходи	(24)	3	(49)	(161)
	(45)	(18)	(66)	(187)
Печалба от оперативна дейност	(25)	(1)	(38)	15
Финансови приходи	-	-	-	-
Финансови разходи	-	-	-	-
Финансови приходи/разходи, нетно	-	-	-	-
Печалба преди данъци	(25)	(1)	(38)	15
Разходи за данъци	-	-	-	-
Печалба за годината	(25)	(1)	(38)	15

Източник: „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността на Дружеството през разглежданите периоди включват приходите от наем на офис помещението на Дружеството в ж.к. Люлин. Намалението на приходите през 2018 г. се дължи на намалението на отдаваемата площ, доколкото част от офиса не е отдадена под наем. Договорът за наем е прекратен, считано от 31.12.2019 г., като за периода м.02-05.2020г. офис помещението отново бе отдадено под наем. През първото полугодие на 2020г. в приходите от дейността е включен и приходът от продажба на недвижимия имот.

Приходите на Дружеството класифицирани като „Други приходи“ включват основно приходи от преоценка на активи и отписани задължения. За 2019г. те се равняват на 23 хил. лв. и представляват възстановена обезценка на вземания, призната като печалба и отписани задължения към доставчици.

РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Разходите за дейността на Дружеството включват основно разходи за външни услуги и персонал, както и други оперативни разходи (предимно обезценки на активи и разходи за местни данъци и такси). Към 30.06.2020г. в други оперативни разходи е включена и балансовата стойност на продадения актив. Стойностите на разходите са представени в таблицата по-долу.

Таблица 4: Разходи по икономически елементи на Емитента, 2017г. - 30.06.2020г.

Показатели (в хил. лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Приходи	20	5	5	202
Други приходи/ (загуби) от дейността, нето	-	12	23	-
Разходи за материали	-	-	-	-
Разходи за външни услуги	(13)	(12)	(9)	(19)
Разходи за персонала	-	-	-	(7)
Разходи за амортизация	(8)	(9)	(8)	-
Други оперативни разходи	(24)	3	(49)	(161)
	(45)	(18)	(66)	(187)
Печалба от оперативна дейност	(25)	(1)	(38)	15
Финансови приходи	-	-	-	-
Финансови разходи	-	-	-	-
Финансови приходи/разходи, нетно	-	-	-	-
Печалба преди данъци	(25)	(1)	(38)	15
Разходи за данъци	-	-	-	-
Печалба за годината	(25)	(1)	(38)	15

Източник: „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

АКТИВИ И ПАСИВИ

Активите и пасивите на Дружеството през разглеждания период са относително непроменени.

Таблица 5: Активи на Емитента, 2017 г.- 30.06.2020 г.

Показатели (в хил. лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Имоти, машини и оборудване	1	-	-	-
Инвестиционни имоти	168	168	-	-
Други нетекущи активи	-	-	-	-
Общо нетекущи активи	169	168	-	-
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	-	160	-
Материални запаси	35	39	-	-
Търговски и други вземания от продажби	23	7	1	-
Други вземания и предплатени разходи	3	-	-	-
Парични средства и предплатени еквиваленти	30	23	-	650
Общо текущи активи	91	69	161	650
Общо активи	260	237	161	650

Източник: „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

Нетекущите активи на Емитента включват притежавания от Дружеството имот, който от началото на 2017г. е класифициран като инвестиционен имот. Към края на 2019г. този актив е прекласифициран като текущ – класифициран като държан за продажба.

Като материални запаси са класифицирани притежаваните от Дружеството шест мазета в жилищна сграда, находяща се в гр. София, район Сердика, жк Банишора, ул. „Алдимировска“ №13, в УПИ XI-2, кв. 46А.

Поради неликвидността на активите и определянето им като неприсъщи за бъдещата дейност на дружеството, към 31.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството взе решение за обезценката им. В изпълнение на Решение на Съвета на директорите от 18.12.2019 г., към 30.06.2020г. бе извършен и отказ от собственост на мазетата заедно със съответните идеални части от общите части в сутерена на сградата. 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.

Таблица 6: Пасиви и собствен капитал на Емитента, 2017 г.-30.06.2020 г.

Показатели (в хил. лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Акционерен капитал	650	650	650	700
Резерви	2	2	2	-
Непокрита загуба	(432)	(454)	(492)	(55)
Общо собствен капитал	220	198	160	645
Общо нетекущи пасиви	-	-	-	-
Търговски задължения	10	16	1	-
Задължения за данъци	10	12	-	4
Задължения към персонала и осигурителни институции	20	11	-	1
Други текущи задължения	-	-	-	-
Общо текущи пасиви	40	39	1	5
Общо пасиви	40	39	1	5
Общо пасиви и собствен капитал	260	237	161	650

Източник: „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

Общо пасивите на Емитента включват текущи задължения, които още към края на 2019г. са почти изцяло погасени. Задълженията за данъци и към персонала, фигуриращи в междинният финансов отчет към 30.06.2020г. са изплатени до датата на настоящия Документ. Дружеството няма задължения към финансови институции.

Собственият капитал на Емитента, за периода 2017 – 2019г., намалява в следствие на реализираните през съответните отчетни периоди загуби.

През първото шестмесечие на 2020г. Дружеството приключи успешно увеличението на основния си капитал от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 700 000 (седемстотин хиляди) лв., чрез издаване на 50 000 (петдесет хиляди) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 9.45 лева. С така формирания премиен резерв, от разликата между номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала и емисионната им стойност, Емитентът покри в голяма степен натрупаните загуби от минали години.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

Плановите на Дружеството предвиждат, при успешно приключване на настоящото увеличение на капитала, набраните средства да бъдат използвани за първоначално създаване на портфейл от земеделски земи съгласно новата стратегия на Дружеството, както и за покриване на текущите оперативни разходи и за оборотни средства. Дружеството предвижда да закупува обработваема земеделска земя, преимуществено в Северна България, Югоизточен и Южен Централен район, които са традиционните земеделски региони в България, от първа до десета категория и последващото ѝ отдаване под аренда. Очакванията са, при набиране на капитал от 10 млн., Дружеството да може да придобие между 10 и 15 хил. дка земеделска земя в рамките на следващите 1-2 години.

Дружеството не е извършвало и няма да извършва научноизследователска и развойна дейност.

6.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

На 16.01.2020 г. в изпълнение на решение на ОСА, бе сключен предварителен договор за продажба на имота на Дружеството в жк Люлин-4 при цена 200 000 лв. На 17 януари 2020 г. Купувачът изплати на Дружеството дължимия по договора задатък в размер на 10% или 20 хил. лв. На 30.06.2020 г. имотът бе продаден, като Дружеството получи договорената цена.

Тази сделка именно генерира значителна част от приходите на Дружеството за полугодieto на 2020 г.

Няма други значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови обстоятелства, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента за разглеждания период, с изключение на действащата епидемия от COVID-19, която забави реализацията на продажбата на горепосочения имот, респ. стартиране на новата инвестиционна дейност на Дружеството.

7. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството може да финансира инвестиционната си дейност чрез:

- ✓ собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- ✓ издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- ✓ банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи за секюритизация;
- ✓ банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20% (двайсет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.

Няма ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат, пряко или косвено, дейността на Дружеството.

От учредяването си до настоящия момент Дружеството е използвало следните източници на финансиране:

- ✓ собствени средства, набрани при учредяването на Дружеството и реализираното първоначално увеличение на капитала.

Собствените средства на Дружеството включват акционерен капитал, премиен резерв и печалба.

За периода, обхванат от историческата финансова информация – 2017 – 2019г. внесеният регистриран акционерен капитал на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ е в размер на 650 хил. лв. Към 30.06.2020г. и към датата на настоящия Документ внесеният регистриран акционерен капитал на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ е в размер на 700 хил. лв. Промяната на акционерния капитал е в следствие на приключилото успешно увеличение на основния капитал на Дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 700 000 (седемстотин хиляди) лв., чрез издаване на 50 000 (петдесет хиляди) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 9.45 лева.

Публичното предлагане (подписка) на акции от увеличението на капитала на Дружеството, проведено въз основа на Проспект за публично предлагане на ценни книжа, потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 166–Е от 27 февруари 2020г., приключи успешно на 16 април 2020 г. при следните резултати:

- Дата на приключване на публичното предлагане – 16.04.2020 г.;
- Общ брой издадени права – 650 000;
- Общ брой предложени за записване акции – 50 000;
- Брой записани и платени акции – 50 000;
- Сума, получена от записаните и платени акции по набирателната сметка, открита в „Обединена Българска Банка“ АД – 472 500 лева.

Собственият капитал на Дружеството е представен обобщено в таблицата по-долу:

Таблица 7: Собствен капитал на Емитента, 2017 г.-30.06.2020 г.

Показатели (в хил. лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Акционерен капитал	650	650	650	700
Резерви	2	2	2	-
Неразпределена печалба	(432)	(454)	(492)	(55)
Общо собствен капитал	220	198	160	645

Източник: „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

За целия период, обхванат от историческата финансова информация, собственият капитал на Дружеството е по-нисък от акционерния вследствие на натрупаните загуби от дейността.

7.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

Съгласно отчетите на Дружеството и по-специално отчета за паричните потоци, за разглеждания период са наблюдавани следните изменения:

Таблица 8: Отчет за паричните потоци на Емитента, 2017г. – 30.06.2020 г.

Показатели (в хил. лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Постъпления от клиенти	29	11	25	203
Плащания към доставчици	(20)	(7)	(18)	(18)
Плащания към персонал и осигурителни институции	-	(9)	(11)	(5)
Други парични потоци от основна дейност	(4)	(2)	(19)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5	(7)	(23)	178
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	472
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-	-	472
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	5	(7)	(23)	650
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	25	30	23	-
Печалба / (загуба) от валутна преоценка на парични средства	-	-	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	30	23	-	650

Източник: „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

Липсата на значителна активност в дейността на Дружеството през представените отчетни периоди е видна в Отчета на паричните потоци. Нетният паричен поток от **оперативна дейност за периода 2018 – 2019г.** е отрицателен, тъй като плащанията към доставчици, персонал и местни данъци и такси превишават постъпленията от наем на имота на Дружеството. През първото полугодие на 2020г. основното изменение е по отношение на постъпленията от клиенти, дължащо се на постъпилата сума от продажбата на недвижимия имот.

Дружеството не отчита парични потоци от **инвестиционна дейност**. През първото шестмесечие на 2020г. Емитентът отчита парични потоци от **финансова дейност**, тъй като реализира входящи парични потоци от акционерите си чрез емитиране на капитал.

7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕ

През разглеждания период „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ не е използвало заемен ресурс и съответно няма задължения към финансови институции и други лица, различни от търговските такива.

Дружеството няма поети ангажименти за бъдещи инвестиции, за които да му е необходимо финансиране.

8. НОРМАТИВНА СРЕДА

8.1. НОРМАТИВНА УРЕДБА НА АДСИЦ

Законодателството, отнасящо се до специалния статут на Дружеството като АДСИЦ, е кодифицирано в [Закона за дружествата със специална инвестиционна цел \(ЗДСИЦ\)](#).

Съгласно чл. 6 от ЗДСИЦ, капиталът, необходим за учредяване на АДСИЦ, не може да бъде по-малък от 500 000 лв. и трябва да бъде под формата на парични вноски. Най-малко 30% от първоначалния капитал трябва да бъде записан от институционални инвеститори. АДСИЦ се учредява на учредително събрание, на което присъстват всички лица, които записват акции. АДСИЦ не може нито да се реорганизира в друг вид дружество, нито да промени своя обхват на дейност. Учредителното събрание задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството бъде издаден лиценз от КФН. Увеличаването трябва да бъде в размер не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството.

Управлението на активите на АДСИЦ се извършва с грижата на добър стопанин като се предпочита интересът на акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност. Преди придобиване на недвижими имоти и вземания АДСИЦ възлага оценяването им на оценители с квалификация и опит в тази област, които отговарят на изискванията на закона. Притежаваните от АДСИЦ инвестиционни имоти или вземания се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 % в индекса на цените на инвестиционните имоти или в индекса на инфлация, определен от Национален статистически институт. Оценките се представят във финансовите отчети на АДСИЦ в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

АДСИЦ възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

Въвеждането на АДСИЦ в България през 2004 г. даде значителен тласък на българския капиталов пазар. От една страна специалната форма обогати палитрата от финансови инструменти за инвеститорите, а от друга даде поле на банките и основателите на подобни дружества да постигнат по-ефективно използване на капитала в икономиката.

За да защити интереса на инвеститорите в такива финансови инструменти, законът предвижда редица разпоредби спрямо АДСИЦ:

- Има ясни изисквания за учредяването и управлението на АДСИЦ, както и към обслужващото дружество и банката депозитар, като КФН одобрява избора и условията, по които последните работят за АДСИЦ;
- Поставени са ясни изисквания към дейността на самите АДСИЦ, така че да участват единствено и само в сделки, пряко свързани с целта, за която са учредени;
- Предвидено е данъчно облекчение под формата на липса на данък печалба за АДСИЦ;
- Изисква се 90% от годишната печалба на АДСИЦ да се разпределя като дивидент.

8.2. НОРМАТИВНА УРЕДБА НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Собствеността, ползването, отдаването под наем и опазването на земеделските земи в България се регулира от няколко основни нормативни акта - [Закон за собствеността и ползването на земеделските земи](#), [Закон за арендата в земеделието](#), [Закон за опазване на земеделските земи](#) и [Закон за подпомагане на земеделските производители](#). Очаква се в рамките на една година цялата материя, свързана с поземлените отношения да бъде кодифицирана в нов [поземлен закон](#). Проектът за него е качен за обществено обсъждане в края на 2018 г., но до дата на настоящия Документ все още не е приет.

В настоящия си вид законодателството предвижда ограничения за придобиването на земеделски земи от чуждестранни физически и юридически лица, включително и за лицата, попадащи в обхвата на [Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици](#), се посочва в мотивите към закона.

Създаден е механизъм за защита на земеделски земи като ограничен ресурс и национално богатство, като се предвижда след придобиването на право на собственост върху земеделски земи, притежателите да не могат да променят тяхното предназначение за срок от седем години, като се предвиждат и изключения.

Поземлените отношения за ползването на земеделските земи предстои да се поставят в нова регулативна рамка. Формулирани са общи правила за договорите за възмездно ползване на земеделските земи. Ограничена е продължителността на договорите за ползване – предвижда се тя да не превишават десет години, съответно тридесет години – за земи, заети с трайни насаждения. Целта е да се постигне по-добър баланс в отношенията между

собствениците и ползвателите на земеделските земи чрез избягване на дългосрочна обвързаност с неизгодни договори включително, които са сключени от съсобственици с незначителен дял, каквато негативна практика бе широко разпространена. Подходът за уеднаквяване на режима за ползване на земеделските земи е съчетан със запазване на характерните особености на отделните видове договори, които масово се прилагат в практиката.

Изискването за минимален 5-годишен срок на арендните договори и за сключването им от съсобственици, притежаващи повече от половината от общата вещ, се запазва. За договорите за наем и за съвместно обработване не е въведено правило за минимален срок – те могат да се сключват от съсобственици, притежаващи повече от 25 на сто от собствеността върху земята, като за неуредените случаи се препраща към разпоредбите на Закона за собствеността.

Същевременно специалният режим на договорите за наем на земеделска земя и за съвместно обработване на земеделска земя, предвижда допълнителни административни и нормативни гаранции, произтичащи от специфичния им предмет – земеделска земя, в отклонение от общата уредба на тези видове договори, чиято уредба е в [Закона за задълженията и договорите \(ЗЗД\)](#) и в [Закона за кооперациите](#).

По отношение на земеделието от особено значение е регулацията на сектора на ниво Европейски съюз, включително [Селскостопанската политика на ЕС](#) и заложената в нея [Система за директни плащания](#) към собствениците/арендаторите на земеделски земи.

Към датата на настоящия Документ, извън посочените готвени промени в регулацията собствеността и ползването на земеделската земя, не са известни специфични планирани промени в общата държавна икономическа, данъчна или парична политика и политически курсове, както и за други фактори, които биха засегнали в значителна степен дейността на Емитента.

9. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

9.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация

Извън посочените, няма други съществени тенденции, които Емитентът да вярва, че биха имали влияние върху неговата дейност след края на последния финансов отчет до датата на настоящия Документ. Следва да се има предвид, че продължаващата криза с COVID-19 и най-вече нейното влияние върху финансовите и земеделски пазари може да има негативен ефект като забави реализацията на инвестиционната дейност на Дружеството.

9.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента

На Емитента не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година. Рисковете, описани в т. 3 от настоящия Документ, обрисуват пълната бизнес обстановка и бъдещите трудности, с които Емитентът следва да се съобразява при осъществяване на плановете си.

10. ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.

11.1. ОБЩИ ПРАВИЛА И ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

“ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АД СИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което извършва секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е с едностепенно форма на управление и се управлява от Съвет на директорите. Описанието на състава и правомощията на органа на управление по-долу е изготвено въз основа на Търговския закон и [Устава](#) на Дружеството.

Съветът на директорите на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АД СИЦ се състои от три лица, определени от Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 (пет) години съгласно устава, като могат да бъдат преизбирани без ограничение. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. В договорите на членовете на СД на Дружеството няма предвидени обезщетения при прекратяване на договорите им. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от Търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов Съвет (член на Съвета) на директорите.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Начинът на функциониране и правомощията на СД са описани в чл. 36-47 от [Устава](#) на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АД СИЦ, приложен към настоящия Документ.

“ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АД СИЦ е разработило и изпълнява [Политика за възнагражденията](#) на членовете на Съвета на директорите, във връзка с осъществяването на техните отговорности и задължения по управлението и дейността на Дружеството. Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите и е одобрена на редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено на 29.06.2020 г., като в нея са залегнали няколко основни принципа, съветващи на законовите изисквания, а именно:

- Възнагражденията на членовете на СД, включително на изпълнителния директор, се определят от Общото събрание на акционерите, като съгласно политиката са определени обективни критерии при определяне на възнагражденията;
- На членовете на СД се изплаща единствено постоянно възнаграждение.

Съгласно изискванията на [чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК](#), най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на всяко публично дружество, каквото е “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АД СИЦ, трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Емитента;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Дружеството се управлява и представлява от избран сред членовете на СД Изпълнителен директор.

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, СД на Дружеството не е упълномощавал прокурист.

11.2. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ДРУЖЕСТВОТО

“ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Георги Малинов – Изпълнителен директор;
- Златена Златева – член на СД;
- Стоян Недев – член на СД.

Датата, на която изтича мандатът на сегашните членове на Съвета на директорите, е 19.12.2024 г.

Функцията на **независим член на СД** в “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ се изпълнява от Златена Златева и Стоян Недев, които отговарят на условията за независимост.

ГЕОРГИ МАЛИНОВ – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12
ОБРАЗОВАНИЕ:	Магистър по Право, СУ „Св. Климент Охридски“, София
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Г-н Малинов е в Групата Елана от 2004г., като ръководи правния отдел на Групата.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОДСТВОТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ, КОИТО СА ОТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ЕМИТЕНТА:	<ul style="list-style-type: none"> • „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД, ЕИК: 130963811, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - прокурист; • „КК Инвест“ АД, ЕИК: 175457761, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - член на СД;
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма
УЧАСТИЯ/СЪДРУЖИЯ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 5 ГОДИНИ	<p>„ЕЛАНА холдинг“ АД, ЕИК: 121837774, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" No 4 – 2 320 акции, представляващи 0.058% от гласовете в ОСА.</p> <p>„КК Инвест“ АД, ЕИК 175457761, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - 31 000 акции, представляващи 0.085% от гласовете в ОСА.</p>
СТОЯН НЕДЕВ- ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12
ОБРАЗОВАНИЕ:	Магистър „Публична администрация“, УНСС, София
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Г-н Недев се занимава с управлението на европейски програми и проекти в различни компании. От 2012 до 2017 е Мениджър Проекти в Мобилтел ЕАД, а от 2017г. е част от Групата ЕЛАНА като Мениджър проекти в „Елана Инвестмънт“ АД.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОДСТВОТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КОИТО СА ОТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ЕМИТЕНТА:	Няма
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма
УЧАСТИЯ/СЪДРУЖИЯ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 5 ГОДИНИ	Няма
ЗЛАТЕНА ЗЛАТЕВА– ЧЛЕН НА СД	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12
ОБРАЗОВАНИЕ:	Магистър „Финанси“ от УНСС, София

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Г-жа Златева има професионален опит в областта на счетоводството, финансите и данъчната политика, като от 2006 г. е в Групата Елана и по-специално в „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД (счетоводител) и УД „Елана Фонд Мениджмънт“ АД (главен счетоводител).
УЧАСТИЕ В РЪКОВОДСТАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КОИТО СА ОТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ЕМИТЕНТА:	Няма
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма
УЧАСТИЯ/СЪДРУЖИЯ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 5 ГОДИНИ	Няма

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, членовете на СД декларират, че:

- не са осъждани за измама и нямат влязла в сила присъда за измама;
- не са свързани с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не са официално публично инкриминирани и/или санкционирани от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- не са лишавани от съда от правото да бъдат членове на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- нямат фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Считано от 19.12.2019 г., с решение на извънредно ОСА е избран нов одитен комитет на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ в състав – Десимира Илиева Денчева – председател, Галя Стоилова Василева – член и Велина Любомирова Савчева -независим член.

Мандатът на одитния комитет е до провеждане на годишно общо събрание за отчитане на 2022г.

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. По-конкретно, Одитният комитет: а) наблюдава процеса на финансово отчитане в Дружеството и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност; б) наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството; в) наблюдава независимия финансов одит в Дружеството, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на външния одит и извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор.

В дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията и прегледът на [Политиката за възнагражденията](#) се извършва от Съвета на директорите.

11.4. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

За членовете на СД на Дружеството са налице:

- потенциални конфликти на интереси между техните задължения като членове на СД към Дружеството и техния личен интерес или други задължения, с изключение на изпълнителния директор Георги Малинов с оглед на неговото участие като прокурист на "Елана Фонд Мениджмънт".
- споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на СД е избран за член;
- ограничения, приети от членовете на Съвета относно разпореждането с техните авоари и притежаваните от тях ценни книжа на Емитента в рамките на определен период.

11.5. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Като публично дружество, „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ спазва [Националния кодекс за корпоративно управление](#), който е в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

11.6. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПРЕДСТОЯЩИ ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА РЪКОВОДСТВОТО И КОМИТЕТИТЕ

Към датата на настоящия Документ не са планирани, съответно одобрявани промени в състава на органите за управление и комитетите на Емитента.

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

12.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА УСЛУГИ, ВЪВ ВСИЧКИТЕ ИМ ФУНКЦИИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Членовете на СД, включително и Директорът за връзка с инвеститорите на Дружеството не са получавали възнаграждения за 2018г. и 2019г. През 2018 г. на членовете на СД са изплатени дължими стари възнаграждения за периода 2011-2012 г. в размер на 9 хил. лв. През 2019 г. на членовете на СД са изплатени дължими стари възнаграждения за периода 2011-2012 г. в размер на 11 250 лв. Горните задължения не са посочвани като „Задължения към ключов управленски персонал“ в частта „Сделки със свързани лица“ в одитираните финансови отчети за съответния период, а само като „Задължения към персонала“.

През 2020 г. на членовете на новия СД се начислява възнаграждение в размер на 305 лв. месечно за всеки един от тях. Към датата на този документ са им изплатени по шест месечни възнаграждения на всеки един от тях или общо на член по 1 830 лв.

До датата на този Документ, никой от членовете на Съвета на Директорите не е получавал възнаграждения или обезщетения в натура за изпълнението на своите функции. Не съществуват непредвидени или отсрочени компенсации за което и да е лице, във всичките му функции по отношение на Емитента.

12.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

В дейността на Емитента не са заделени или начислявани суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

13. СЛУЖИТЕЛИ

13.1. БРОЯ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА

Към датата на Проспекта в „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ има назначен 1 /един/ служител като Директор за връзки с инвеститорите. Средно списъчният брой служителите за всяка от предходните три пълни финансови години от 2017 г. до 2019 г. е 0 души.

През разглеждания период и към датата на настоящия Проспект в Дружеството няма временно заети лица.

13.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ.

Към датата на този Документ не са предоставени опции за участие в капитала на Дружеството на който и да е от членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и Одитния комитет.

13.3. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорености за участие на служители в капитала на Емитента.

14. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

14.1. ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ

Към датата на настоящия Документ, лице, което не е член на СД на Емитента и притежава **пряко над 5% от капитала** на Дружеството е:

- **Васил Станимиров Мирчев** притежава пряко 140 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 20% от регистрирания капитал на Дружеството;
- **Таня Василева Белиато** притежава пряко 140 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 20% от регистрирания капитал на Дружеството;
- **Петър Стоянов Божков** притежава пряко 70 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 10% от регистрирания капитал на Дружеството;
- **Георги Михайлов Матвеев** притежава пряко 70 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 10% от регистрирания капитал на Дружеството;
- **Димитър Тодоров Сулев** притежава пряко 70 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 10% от регистрирания капитал на Дружеството;
- **„ЕЛАНА холдинг“ АД**, ЕИК: 121837774, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" No 4, притежава пряко 112 890 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 16.13% от регистрирания капитал на Дружеството.

Камен Маринов Колчев притежава непряко, като краен действителен собственик на ЕЛАНА Холдинг 112 890 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 16.13% от регистрирания капитал на Дружеството

Емитентът не разполага с информация за други лица, притежаващи непряко над 5% от капитала на Емитента.

14.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Главните акционери на Емитента нямат различни права на глас. Акциите на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ са обикновени, поименни, безналични и дават еднакви права на своите притежатели.

14.3. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на този Документ, няма лице, което да упражнява пряк контрол върху “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ.

На Емитента не е известно да има лице, което да упражнява непряк контрол върху “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ.

Емитентът не е въвел специални мерки срещу злоупотреба с пряк или непряк контрол.

14.4. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия Документ на Дружеството не са известни споразумения, чието действие би довело до промяна в контрола в бъдещ момент.

15. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. С изключение на информацията, посочена в този раздел, не са налице други сделки със свързани лица за периода, обхванат от информацията за минали периоди, до датата на настоящия Регистрационен документ.

Таблица 9: Сделки със свързани лица, 2017г. – 30.06.2020 г.

Сделки със свързани лица (в хил.лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Продажби на услуги				
- Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	20	-	-	-
Общо:	20	-	-	-
Покупки на услуги				
- разходи за търговско представителство към Статус Имоти Мениджмънт ООД	6	5	1	-
Общо:	6	5	1	-

Таблица 10: Разчети със свързани лица, 2017г. – 30.06.2020 г.

Разчети със свързани лица (в хил.лева)	2017	2018	2019	30.6.2020
Текущи вземания от:				
- Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	23	13	-	-
- обезценка на вземания	-	(10)	-	-
Общо вземания от свързани лица	23	3	-	-
Текущи задължения към:				
- Статус Имоти Мениджмънт ООД	10	14	-	-
Общо текущи задължения към свързани лица	10	14	-	-

През периода обхванат от историческата финансова информация не са начислявани и изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал по смисъла на МСС 24.

През 2018 и 2019 Дружеството е изплатило съответно 9 хил. лв. и 11.25 хил. лв. стари, но неизплатени възнаграждения на членовете на СД на Дружеството, начислени за периода 2011-2012 г. Горните задължения не са посочвани като „Задължения към ключов управленски персонал“ в частта „Сделки със свързани лица“ в одитираните финансови отчети за съответния период, а само като „Задължения към персонала“.

През 2020 г. на членовете на СД се начислява възнаграждение в размер на 305 лв. месечно за всеки един от тях. Към датата на този документ са изплатени по шест месечни възнаграждения на всеки един от тях или общо 5 хил. лева.

На 16.01.2020 г. в изпълнение на решение на ОСА, е сключен предварителен договор за продажба на имота с „ЕЛАНА Холдинг“ АД при цена 200 000 лв. Окончателната сделка по прехвърляне на имота е сключена с „Агромениджмънт“ ООД, съгласно споразумение за заместване по чл.102 от ЗЗД на купувача „ЕЛАНА Холдинг“ АД. „ЕЛАНА Холдинг“ АД и „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ от една страна, както и Агромениджмънт“ ООД и „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, от друга, не са свързани лица по смисъла на [МСС 24](#), доколкото двойките дружества не покриват нито един от критериите за свързаност, посочени в стандарта и цитирани по-долу:

Свързано лице — лице или предприятие, което е свързано с предприятието, което изготвя неговите финансови отчети (наричано в настоящия стандарт „отчитащо се предприятие“)

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с отчитащото се предприятие, ако лицето:

- i) упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;
- ii) упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или
- iii) е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие.

б) Дадено предприятие е свързано с отчитащото се предприятие, ако е изпълнено някое от следните условия:

- i) Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група (което означава, че всяко предприятие майка, дъщерно предприятие и друго дъщерно предприятие е свързано с останалите).
- ii) Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).
- iii) И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.
- iv) Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.
- v) Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са свързани с отчитащото се предприятие.
- vi) Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, определено в буква а).
- vii) Лице, определено в буква а), точка i), упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка).
- viii) Предприятието или член на групата, на която то е член, предоставя на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие услуги, свързани с ключовия ръководен персонал.

16. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

16.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ (с предишно наименование „Статус Имоти“ АДСИЦ) е изготвило годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2017 г., 31.12.2018 и 31.12.2019 г., както и неодитирани междинни финансови отчети към края на всяко от тримесечията през последните три години. Дружеството представя в КФН годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100н-100о¹ от ЗППЦК и спазва задължението за периодично разкриване на информация.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронната страница на Емитента (www.status-imoti.com), както и на електронната страница на КФН (www.fsc.bg) и на електронната страница на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Емитента (www.bse-sofia.bg). Тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор от „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ.

16.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ не е представена проформа финансова информация.

16.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ изготвя индивидуални финансови отчети. Информацията в този Документ е извлечена от индивидуалните годишни одитирани отчети за последните 3 години и междинните индивидуални неодитирани отчети за второто тримесечие на 2020 г.

16.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Историческата годишна финансова информация в този Документ е одитирана. Одиторските доклади за тази финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и не съдържат откази.

В Одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г. на стр. 2 в параграф със заглавие „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“ одиторите обръщат внимание, че вследствие на натрупаната загуба и декапитализацията има съществена несигурност доколко Дружеството може да продължи да отговаря на критериите за действащо предприятие в обозримо бъдеще без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Аналогични бележки са налични на стр. 2 от Одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г., както и на стр. 1-2 от Одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г.

Няма друга информация от настоящия Документ, която да е била одитирана от законовите или други одитори.

16.5. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Междинната финансова информация в този Документ е неодитирана и е взета от публикуваните междинни отчети на Емитента към 30.06.2020 г.

16.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Няма значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която е настъпила от края на последната публикувана одитирана финансова информация за 2019 г. и/или от края на последната публикувана неодитирана финансова информация към 30.06.2020 г.

16.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

АДСИЦ разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

През разглеждания период до дата на настоящия Документ, „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ не е разпределяло дивидент.

16.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на този Документ, Емитентът няма висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му. Емитентът няма информация, че спрямо него ще бъдат образувани всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

17.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ е 700 000 лв., разпределен в толкова на брой обикновени поименни безналични напълно изплатени акции с номинална стойност от 1 лев всяка. През периода обхванат от историческата финансова информация и към датата на този Документ няма промяна в акционерния капитал. Няма промяна в броя на акциите, държани от акционерите на Дружеството, както и няма капитал, внесен под формата на непарични вноски. Всички издадени акции са от един клас.

История на промените в акционерния капитал:

- На 24.04.2020 г. ТРРЮЛНЦ, воден от Агенцията по вписванията вписва увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 700 000 лв. чрез издаване на нови 50 000 броя акции с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 9.45 лв.
- На 23.07.2008 г. Софийски градски съд вписва увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв. чрез издаване на нови 150 000 броя акции с номинална и емисионна стойност от 1 лв.

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал.

Емитентът няма държани от него или от негово име собствени акции.

Емитентът няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа и/или ценни книжа с варианти.

Емитентът няма информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Към датата на настоящия Документ, Емитентът не е част от икономическа група.

17.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Действащият [Устав](#) на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ е приет на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 19.12.2019 г. и изцяло заменя устава приет на учредителното събрание проведено на 23.03.2006 г. и изменен и допълнен с решения на Общото събрание на акционерите, проведени на 28.08.2008 г., 10.04.2009 г. и 26.09.2011 г. Същият е изменен с Решение на СД от 16.04.2020 г., в резултат на успешно проведеното увеличение на капитала на Дружеството., като промяната отразява единствено новия брой акции и новия капитал.

Действащият Устав е изцяло съобразен с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове. В случай че някои разпоредби на Устава, противоречат на [ЗППЦК](#) и [ТЗ](#), с предимство се прилагат законовите разпоредби, а при несъответствие между специалния закон (ЗППЦК) и общия закон (ТЗ), се прилага специалният – ЗППЦК.

17.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Предметът на дейност, съгласно чл. 5 от [Устава](#), е: извършване на сделки по набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка 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.

Съгласно чл. 8 от [Устава](#) на Дружеството, 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.

17.2.2. ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ОБЩИТЕ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ

Чл. 30 от [Устава](#) описва начина за свикване на Общо събрание на акционерите (ОСА). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които притежават най-малко 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на [чл. 100т, ал. 1 и 3 ЗППЦК](#) най-малко 30 дни преди неговото откриване. В поканата се посочва информацията съгласно изискванията на ТЗ и [ЗППЦК](#).

Поканата заедно с материалите на Общото събрание по [чл. 224 от ТЗ](#) се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването до приключването на Общото събрание.

17.2.3. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УСТАВА ИЛИ ДРУГИ ДОКУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

Няма такива разпоредби в действащия [Устав](#) или други документи на Емитента.

18. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Дружеството няма сключени значителни договори, различни от договорите сключените в хода на обичайната дейност за двете години, непосредствено предхождащи датата на настоящия Документ.

19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

19.1. Налични документи

От датата на публикуване на този Регистрационен документ и в течение на нормалното работно време от 10 до 16 часа през седмицата (с изключение на събота, неделя и официалните празници), потенциалните инвеститори могат да получат достъп до посочените по-долу документи както следва:

- а) учредителния договор и Устава на Емитента;
- б) годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2017г., 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г., както и неодитиран финансов отчет към 30.06.2020 г.;
- в) Проспект (след потвърждението му от КФН);
- г) всички документи, представени в този Регистрационен документ под формата на препратки.

Те са налични на адреса за кореспонденция на “ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и на адреса на упълномощения инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12, както и на електронните страници на Емитента www.status-imoti.com и на Инвестиционния посредник www.elana.net, както и на интернет страниците на КФН (www.fsc.bg) и БФБ (www.bse-sofia.bg).

19.2. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ

В настоящия Документ са налице следните препратки към други документи и/или информация, както следва:

- [Междинен отчет към 30.06.2020 г., пояснения и бележки към него и междинен доклад за дейността към 30.06.2020 г.](#)
- [Одитиран годишен финансов отчет за 2019 г., пояснения към него, годишен доклад за дейността и доклад на независимия одитор за 2019 г.](#)
- [Одитиран годишен финансов отчет и годишен доклад за дейността за 2018 г.](#)
- [Одитиран годишен финансов отчет за 2017 г.](#)
- [Устав](#)
- [Политика за възнагражденията](#)

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Регистрационния Документ, съответства на фактите и че в документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение членовете на СД на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени по-долу, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта.

За „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ:



Георги Малинов
Изпълнителен Директор



Златена Златева
Член на СД



Стоян Недев
Член на СД