

Цел Настоящият документ Ви представя основната информация за този инвестиционен продукт. Това не е рекламен материал. Информацията се изисква от закона, за да Ви помогне да разберете естеството, рисковете, разходите, потенциалната печалба и загуба от този продукт, както и да го сравнявате с други продукти.	
1. Продукт ДФ ЕЛАНА ФОНД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ISIN: BG9000007245, ЕИК 181208387	
✓ Договорен фонд „ЕЛАНА Фонд Недвижими Имоти“ („Фондът“) е получил разрешение в Република България и подлежи на регулиране от страна на Комисията за финансов надзор (КФН) на Република България. Дяловете на Фонда се предлагат в Република България. ✓ Управляващо дружество: „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД („Управляващото дружество“) ЕИК 130963811, част от „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, www.elana.net	✓ КФН е натоварена с надзора на Управляващото дружество във връзка с този основен информационен документ („ОИД“). ✓ Управляващото дружество е лицензирано в Република България и е поднадзорно на КФН. Позвънете на 02/ 81 000 62 за повече информация. ✓ Дата на издаване на ОИД: 08.04.2026 г.
2. Какъв е този продукт? Вид	
Колективна инвестиционна схема, учредена като договорен фонд съгласно Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.	
Срок	
Фондът се учредява за неограничен период от време. Фондът може да бъде прекратен по решение на Управляващото дружество.	
Цели	
Основна цел на Фонда е осигуряване на притежателите на дялове запазване и дългосрочно нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на максимално възможен доход при поемане на високо ниво на риск при осигуряване на добра ликвидност на дяловете. Основните фактори, от които зависи възвращаемостта на Фонда са неговата инвестиционна стратегия и рисков профил, активите, в които инвестира, инвестиционният хоризонт на инвеститорите, разходите им, свързани с придобиване на дялове, препоръчителния период на държане и др. Предвид тези фактори Фондът може да не е подходящ за инвеститори, които планират да изтеглят средствата си по-рано от 5 години.	
Активите на Фонда основно се инвестират в: ✓ Акции търгувани на Българска фондова борса АД – до 10%; ✓ Акции търгувани на регулиран пазар в държава членка или трета държава – до 100%; ✓ Дългови ценни книжа, вкл. ДЦК и/или други ценни книжа, издадени и/или гарантирани от българската държава, покрити, корпоративни и общински облигации на български емитенти и чуждестранни дългови ценни книжа, търгувани на международно признати регулирани пазари - до 100% от активите на фонда; ✓ Акции и дялове на колективни инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране – до 10% от активите на фонда; ✓ Прехвърляеми ценни книжа, които не са приети за търговия на регулиран пазар на ценни книжа – до 10% от активите на фонда; ✓ Влогове в кредитни институции, които отговарят на изискванията на закона съгласно чл. 38, ал. 1, т. 6 от ЗДКИСДПКИ – до 100% от активите на фонда. ✓ Фондът не разпределя доход в полза на притежателите на дялове. Доходът на Фонда се реинвестира в неговата дейност с оглед нарастване на нетната стойност на активите му, в интерес на притежателите на дялове. ✓ Инвеститорите могат да закупят или да продават за обратно изкупуване дялове всеки работен ден от 9.00 ч. до 16.00 ч.	✓ Фондът е ориентиран към инвестиции в акции и дългови ценни книжа на компании от сектора на недвижимите имоти. ✓ Географски профил: Фондът инвестира основно в чуждестранни компании. ✓ Фондът е активно управляван. Управляващото дружество по своя преценка инвестира средствата на Фонда в рамките на неговите цели и инвестиционна политика. ✓ Няма предварително определен еталон (бенчмарк), с който резултатите на Фонда да бъдат сравнявани. ✓ Фондът може да прилага подходящи стратегии и техники за предпазване от пазарен, валутен и други рискове („хеджиране“): сделки с опции, фючърс, суапове и други деривати. Сделките с деривати са свързани с различни и по-високи рискове, отколкото при традиционните инвестиции. Няма сигурност, че подобни сделки и техники, ако бъдат осъществени, ще бъдат успешни. Факторите, които ще определят резултата на фонда от тези операции са: доходността на активите; ефективността на използваните техники за хеджиране; ликвидността на избраните пазари както на активи, така и на деривативни инструменти, използвани за хеджирането и други подобни.
Цели непрофесионален инвеститор	
✓ Инвестицията в дялове на Фонда е подходяща за инвеститори, които имат спестявания, покриващи поне между 6 и 12 месеца от текущите им разходи, желаят да инвестират в разнообразен портфейл от финансови инструменти, се стремят към запазване и нарастване на стойността на инвестицията си в дългосрочен план, склонни са да инвестират парични средства дългосрочно (поне 5 години), имат висока поносимост към риск и са способни да понесат инвестиционна загуба. ✓ Това са инвеститори, които желаят да участват на пазара на рискови активи, но не разполагат с необходимите ресурси – време, познания и/или опит с финансови продукти, за извършване на самостоятелен подбор на финансови инструменти, в които да инвестират. Чрез Фонда им се предлага възможност за професионално управление на портфейла при условията на висока ликвидност и по-ниски транзакционни разходи в резултат на икономии от мащаба.	✓ Инвестирането в дялове на Фонда е насочено към инвеститори, инвеститори, които търсят ликвидна инвестиция във финансови инструменти с висок доход, с възможност бързо да продадат част или всички свои дялове и да получат тяхната стойност, включително реализираната доходност.
Банка депозитар	
"Юробанк България" АД	
✓ Допълнителна информация за Фонда, включително безплатно предоставяне на проспекта, на годишния и шестмесечния отчет на български език, може да бъде получена всеки работен ден между 8.45 и 17 часа, на адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12 и в другите офиси, осигурени от	✓ Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дялове на Фонда се оповестяват на Интернет страницата на Управляващото дружество: www.elana.net , на Интернет страницата на Българската асоциация на управляващите дружества: www.baud.bg , както и в офисите осигурени от Управляващото дружество.

Управляващото дружество, както и на Интернет страницата на Управляващото дружество: www.elana.net.

3. Какви са рисковете и каква възвръщаемост бих могъл да получа?

Обобщен показател за риска (ОПР)



- ✓ ОПР информира за равнището на риск при този продукт в сравнение с другите продукти. Той показва вероятността от парична загуба при този продукт в резултат на пазарната динамика или защото няма да сме в състояние да ви платим.
- ✓ На този продукт отредихме категория на риск 4 от общо 7 - среден риск. Потенциалната загуба от бъдещите резултати се определя като „4=средна“, а неблагоприятните пазарни условия като „4=биха могли“ да се отразят на възможността на Фонда да ви плати
- ✓ Най-ниската категория не представлява безрискова инвестиция.
- ✓ Този продукт не съдържа защита от пазарната динамика, поради което може да загубите цялата си инвестиция или част от нея.
- ✓ Ако не може да Ви се плати дължимото (от наша страна), бихте могли да загубите цялата си инвестиция.
- ✓ Съществени рискове, които не са обхванати от ОПР: лихвен, ликвиден, кредитен, риск от инвестиции в деривативни финансови инструменти, данъчен, регулативен, политически, оперативен, инфлационен, валутен.

Сценарии за резултатите

- ✓ Представените стойности включват всички разходи, свързани със самия продукт, но могат да не включват всички разходи за Вашия консултант или за лицето, което Ви предлага продукта / в т.ч. разходите за Вашия консултант или лицето, което Ви предлага продукта.
- ✓ При тези стойности не е взет предвид данъчният Ви статус, който може да се отрази на Вашата възвръщаемост.
- ✓ Възвръщаемостта при този продукт зависи от бъдещите показатели на пазара. Бъдещата динамика на пазара е несигурна и не може да бъде точно предвидена.

- ✓ Представените сценарии – песимистичен, умерен и оптимистичен, илюстрират най-неблагоприятните, средните и най-благоприятните резултати при Фонда през последните 10 години.
- ✓ Бъдещата пазарна динамика може да е много различна от наблюдаваната.
- ✓ Тъй като фондът е няма достатъчно история, сценариите за резултатите са разработени на база референтен показател.
- ✓ Референтният показател е FTSE EPRA/NAREIT Global REIT Net Total Return Index – широк глобален индекс състоящ се от публични компании от имотния сектор, както от развитите, така и от развиващите се пазари.

Препоръчителен период на държане:		5 години	
Примерна инвестиция:		10 000 EUR	
		Ако изтеглите инвестицията си след 1 година	Ако изтеглите инвестицията си след 5 години
Сценарии			
Минимална възвръщаемост	Бихте могли да загубите инвестираните средства частично или изцяло.		
Кризисен сценарий			
	Какво бихте получили сред приспадане на разходите	2132 EUR	3405 EUR
	Средногодишна възвръщаемост	-78.68%	-19.38%
Песимистичен сценарий (*) 07.04.2022 - 07.04.2026			
	Какво бихте получили сред приспадане на разходите	7214 EUR	7414 EUR
	Средногодишна възвръщаемост	-27.86%	-5.81%
Умерен сценарий (*) 07.07.2016 - 07.07.2021			
	Какво бихте получили сред приспадане на разходите	9908 EUR	11385 EUR
	Средногодишна възвръщаемост	-0.92%	2.63%
Оптимистичен сценарий (*) 07.02.2018 - 07.02.2023			
	Какво бихте получили сред приспадане на разходите	14196 EUR	13362 EUR
	Средногодишна възвръщаемост	41.96%	5.97%

Кризисният сценарий показва вероятната възвръщаемост при екстремни пазарни условия.

4. Какво става, ако Управляващото дружество не е в състояние да изплати дължимото?

- ✓ Управляващото дружество съхранява активите на Фонда в банката депозитар. Активите на фонда са отделени от тези на Управляващо дружество, поради което не можете да понесете преки финансови загуби в резултат на неплатежоспособност на Управляващото дружество.
- ✓ Активите на Фонда се съхраняват по начин, който позволява да бъдат отделени както от активите на друг клиент на банката депозитар, така и от собствените активи на банката депозитар.
- ✓ Активите на Фонда не могат да бъдат използвани от банката депозитар или от трето лице, на което са делегирани функции, за тяхна сметка..

- ✓ Банката депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с активите на Фонда.
- ✓ При несъстоятелност или еквивалентна процедура на банката депозитар и/или на трето лице, на което са делегирани функции, както и в случаите на поставяне на банката депозитар под особен надзор, активите на Фонда не могат да бъдат разпределени между или осребрени в полза на кредиторите на банката депозитар и/или на третото лице, а се прехвърлят на нов депозитар.
- ✓ Инвестициите във Фонда не са гарантирани от гаранционен фонд, създаден от държавата или от друг вид гаранция.

5. Какви са разходите?

- ✓ Разходите за емитиране са включени в емисионната стойност на дяловете. Обратното изкупуване на дяловете се извършва по цена, равна на нетната стойност на активите на един дял. Не се начисляват допълнителни такси във връзка с покупката и обратното изкупуване на дялове на Фонда.

- ✓ В таблиците са посочени сумите, взети от Вашата инвестиция за покриването на разни видове разходи. Тези суми зависят от това колко средства инвестирате и колко време държите продукта. Посочените суми са примерни и са изчислени въз основа на примерен размер на инвестицията и различни възможни периоди на държане.

<p>✓ Разходите при инвестиционен план, асоцииран с дялове, включват еднократна встъпителна такса в зависимост от инвестираната сума. Извън тази такса, записването на дялове при инвестиционен план става по цена, равна на нетната стойност на активите на един дял. .</p>	<p>✓ Нашите допускания са следните: първата година ще получите обратно инвестираните средства (0 % годишна възвръщаемост); за препоръчителния период на държане, резултатите при Фонда са такива, каквито са показани в умерения сценарий; инвестирани са 10 000 EUR.</p>
---	---

Разходи във времето

	Ако изтеглите инвестицията си след 1 година	Ако изтеглите инвестицията си след 5 години
Общо разходи	524 EUR	1735 EUR
Годишно отражение на разходите (*)	5.31 %	3.38 %

(*) Това показва как разходите намаляват годишната Ви възвръщаемост през периода на държане. Например, ако изтеглите инвестицията си при изтичането на препоръчителния период на държане, средната годишна възвръщаемост се очаква да бъде 6.01% преди приспадане на разходите и 2.63% – след това.

Елементи на разходите

Еднократни разходи – такси за записване и такси за обратно изкупуване		Ако изтеглите инвестицията след 1 година
Такси за записване	До 2.5% от инвестицията. Това е максималната сума, която може да бъде удържана от Вашите средства преди тяхното инвестиране във Фонда. Тази такса вече е включена в емисионната стойност на дяловете.	244 EUR
Такси за обратно изкупуване	Не начисляваме такса за обратно изкупуване. Обратното изкупуване на дяловете се извършва по цена, равна на нетната стойност на активите на един дял.	0 EUR
Текущи разходи [взимани всяка година]		
Такси за управление и други административни или оперативни разходи	2.8% от стойността на Вашата инвестиция годишно. Това е приблизителна оценка въз основа на действителните разходи през изминалата 2025 година.	269 EUR
Разходи по сделки	0.1% от стойността на Вашата инвестиция годишно. Това е приблизителна оценка на разходите ни за покупко-продажба на базовия инструмент на продукта. Действителната стойност ще варира в зависимост от това колко купуваме и продаваме.	11 EUR
Съпътстващи разходи, взимани при специфични обстоятелства		
Такса за постигнати резултати и отсрочено възнаграждение.	При този продукт няма такса за постигнати резултати и отсрочено възнаграждение.	неприложимо

6. Колко дълго следва да съхранявам инвестицията и мога ли да я осребрявам предсрочно?

<p>✓ Препоръчителен период на държане: 5 години</p> <p>✓ Препоръчителният период на държане е определен с оглед инвестиционните цели и политика, рисковия му профил, както и очаквания времеви хоризонт, в който би било възможно постигането на инвестиционните цели. Препоръчителният период на държане е илюстративен и не е гаранция или индикация за бъдещи резултати, доходност и ниво на риск.</p> <p>Възможно е да реализирате капиталова загуба, ако продадете дяловете си по-рано. Предсрочното обратно изкупуване на дяловете не се отразява на рисковия профил на Фонда.</p>	<p>✓ Управляващото дружество изкупува обратно дяловете на Фонда всеки работен ден, при условията и по реда, предвидени в правилата и проспекта на Фонда, освен когато обратното изкупуване е спряно.</p> <p>✓ Обратното изкупуване на дяловете се извършва по цена на обратно изкупуване, равна на нетната стойност на активите на един дял. Не се дължат специални такси при обратно изкупуване преди изтичане на препоръчителния период на държане.</p> <p>Информация за разходите е представена в раздел „5. Какви са разходите?“ по-горе.</p>
--	---

7. Как мога да подам жалба?

<p>Жалби могат да бъдат подавани до Управляващото дружество по следните начини:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ на адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет. 12; или ✓ по електронна поща (e-mail): efm@elana.net 	<p>Жалби, в зависимост от естеството им, могат да се подават и до:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ КФН на адрес: гр. София, ПК 1000, ул. „Будапеща“ 16, на e-mail: delovodstvo@fsc.bg, или в електронна форма на интернет страницата на КФН: www.fsc.bg; ✓ Комисия за защита на потребителите (КЗП) на адрес: гр. София, ПК 1000, ул. "Врабча" № 1, ет. 3,4 и 5 или в регионален център на КЗП в страната или в електронна форма на интернет страницата на КЗП: www.kzp.bg.
---	--

8. Друга полезна информация?

<p>✓ Управляващото дружество оповестява информация за резултатите на Фонда за предходните 10 години на Интернет страницата на Управляващото дружество www.elana.net.</p>	<p>✓ Сценариите за резултатите за минали периоди се изчисляват и публикуват ежемесечно на Интернет страницата на Управляващото дружество www.elana.net</p>
---	---