

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Информация за дружеството

ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (старо наименование СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г. с ЕИК 175085923.

Дружеството е със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ №4.

Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

Банка Депозитар на Дружеството е ОББ АД.

Обслужващо дружество към 31.12.2019 г. е Агромениджмънт ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени Статус Имоти Мениджмънт ООД.

Към 31.03.2020 г. в Дружеството има назначен един служител.

1.1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окупняване на портфолиото от земеделски земи и последващата им продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фонда подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) – лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006г. Във връзка с извършената промяна на наименованието и адреса на управление на Дружеството, одобрена с решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019г. на КФН, лицензът на Дружеството е преиздаден с № 75-ДСИЦ/10.02.2020г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Във връзка с извършената промяна в наименованието и адреса на управлението на Дружеството, същото е подало искане до КФН за преиздаване на лиценза и отразяване на приетите промени с решение на ИОСА проведено на 19.12.2019 г.

1.2. Собственост и управление

Към 31.03.2020 г. Дружеството е с регистриран капитал от 650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева), разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. (един лев) всяка.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

Акционерна структура към 31.03.2020 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала е следната:

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Елана Холдинг АД	102 970	15,84%
Димитър Сулев	65 000	10,00%
Петър Божков	65 000	10,00%
Детелина Смилкова	65 000	10,00%
Георги Матвеев	65 000	10,00%
Таня Белиато	130 000	20,00%
Васил Мирчев	130 000	20,00%
Други акционери под 5%	27 030	4,16%
Общо	650 000	100,00%

ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код 6ST.

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

1. Георги Валентинов Малинов – изпълнителен директор
2. Стоян Атанасов Недев – Председател на СД
3. Златена Михайлова Златева – член на СД

Съветът на директорите е избран с мандат от 5 г. на проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на съдружниците, като промяната е вписана в търговски регистър на 31.12.2019г.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за период от 1 януари 2020 г. до 31 март 2020 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Този междинен съкратен отчет е индивидуален.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г.

3.2. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г.

3.3. Управление на риска относно финансовия риск

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

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Инвестиции, класифицирани като активи, държани за продажба

На 16.01.2020 г. в изпълнение на Решение от 19.12.2019 г. на извънредното Общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, бе сключен предварителен договор за продажба на основния актив на дружеството, а именно: Магазин № 66, с идентификатор 61834.4354.194.53, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“, ет. партер, с площ 225.60 кв. м. заедно с 4.73 % идеални части от общите части на жилищната сграда. Имотът е договорен за продажба с „ЕЛАНА Холдинг“ АД при цена от 200 000 лв. (двеста хиляди лева), като в рамките на 3-дневен срок бе заплатено капаро в размер на 10 % (десет процента) от договорената цена или 20 000 лв. (двадесет хиляди лева).

Окончателното изповядване на сделката трябваше да се извърши до 31.03.2020 г. Поради извънредната обстановка в страната, породена от разпространението на новия коронавирус (Covid-19), двете страни се договориха с Анекс от 31.03.2020 г. да удължат срока за прехвърляне на имота до 30.06.2020 г.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

Балансовата стойност на инвестиционният имот, може да бъде анализирана както следва:

	Магазин '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	191	191
Салдо към 31 март 2020 г.	191	191
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2020 г.	(31)	(31)
Амортизация	-	-
Салдо към 31 март 2020 г.	(31)	(31)
Балансова стойност към 31 март 2020г.	160	160

	Магазин '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2019 г.	191	191
Салдо към 31 декември 2019 г.	191	191
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2019 г.	(23)	(23)
Амортизация	(8)	(8)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(31)	(31)
Балансова стойност към 31 декември 2019г.	160	160

5. Материални запаси

	31.03.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Недвижими имоти-мазета	39	39
Обезценка	(39)	(39)
Материални запаси	-	-

Към 31.03.2020 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД притежава шест мазета в жилищна сграда, находяща се в гр. София, район Сердика, жк Банишора, ул. „Алдимировска“ №13, в УПИ XI-2, кв. 46А.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

Поради неликвидността на активите и определянето им като неприсъщи за бъдещата дейност на дружеството, към 31.12.2019 новият СД на Дружеството взе решение за обезценката им.

Материалните запаси на Дружеството не са предоставяни като обезпечение на задължения.

6. Търговски и други вземания

	31.03.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Други вземания	1	1
Търговски и други вземания	1	1

7. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.03.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	10	-
	10	-

8. Собствен капитал

8.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.03.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	650	650
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	650	650
Общо акции, оторизирани към края на периода	650	650

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

	31.03.2020	31.03.2020	2019	2019
	Брой акции	%	Брой акции	%
Елана Холдинг АД	102 970	15.84	102 970	15.84
Димитър Сулев	65 000	10.00	65 000	10.00
Петър Божков	65 000	10.00	65 000	10.00
Детелина Смилкова	65 000	10.00	65 000	10.00
Георги Матвеев	65 000	10.00	65 000	10.00
Таня Белиато	130 000	20.00	130 000	20.00
Васил Мирчев	130 000	20.00	130 000	20.00
Други акционери под 5%	27 030	4.16	27 030	4.16
	100.00		100.00	

На проведено заседание на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ от 14.01.2020г., бе взето решение капиталът на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ да бъде увеличен от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на до 700 000 (седемстотин хиляди) лв., чрез издаване на до 50 000 (петдесет хиляди) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 9.45 лева.

Основните параметри на емисията са:

- Капиталът на дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 40 000 (четиридесет хиляди) нови акции, в който случай увеличението ще бъде само със стойността на записаните нови акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.
- Всички издадени от „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АД акции, както и акциите от новата емисия са от един клас - обикновени, безналични, поименни с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- Всяка акция от новата емисия има номинална стойност 1 лев и емисионна стойност от 9.45 лв. Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АД на база нуждата от покриване на натрупаните загуби и възстановяването на собствения капитал на дружеството, както и при отчитане на бизнес потенциала на дружеството и перспективите му за генериране на бъдещи приходи и печалби.
- Съгласно изискванията на чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличението на капитала на дружеството ще бъдат издадени права, които дават право на акционерите да запишат нови акции пропорционално на участието им в капитала на дружеството преди увеличението, с което се изключва възможността за накърняване на техните интереси. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. За записване на една нова акция са необходими 13 права.

На 25 март 2020 г. приключи първият етап на подписката за увеличението на капитала на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

Общо упражнените права бяха 577 460 броя, срещу които са записани 44 420 акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 9.45 лева. Останалите неупражнени права (72 540 бр.) бяха предложени на аукцион, който се проведе на 1 април 2020 г. На аукциона всички неупражнени права бяха закупени.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

8.2 Премииен резерв

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала и емисионната им стойност е отнесена във фонд "Резервен" на дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон.

	Премииен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	2	2
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>2</u>	<u>2</u>
Салдо към 1 януари 2020 г.	2	2
Салдо към 31 март 2020 г.	<u>2</u>	<u>2</u>

9. Търговски задължения

	31.03.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Задължения към доставчици	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

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

10. Възнаграждения на персонала

10.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(3)	-
Разходи за социални осигуровки	-	-
	<u>(3)</u>	<u>-</u>

10.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	31.03.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Задължения за заплати	1	-

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

1	-
---	---

11. Задължения по аванси

	31.03.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Елана Холдинг АД	20	-
	<u>20</u>	<u>-</u>

12. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Приходи от наем	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

13. Други приходи

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Възстановена обезценка на вземания, призната в печалба или загуба	-	14
	<u>-</u>	<u>14</u>
в т.ч от свързани лица		9

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(4)	(3)
Одит	(1)	-
Консултантски услуги	(3)	-
	<u>(8)</u>	<u>(3)</u>

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

31.03.2020	31.03.2019
------------	------------

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

	‘000 лв.	‘000 лв.
Наказателни лихви и постановления	-	(5)
	-	(5)

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 31.03.2020 г. включват ключов управленски персонал на Дружеството и свързаните с тях лица.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

16.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.03.2020 ‘000 лв.	31.03.2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(1)	-
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	-	-
Общо възнаграждение	(1)	-

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.03.2020 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

17. Събития след края на отчетния период

Публичното предлагане (подписка) на акции от увеличението на капитала на Дружеството, проведено съгласно решения на Съвета на директорите от 14.01.2020 г. и 21.01.2020 г. и въз основа на Проспект за публично предлагане на ценни книжа, потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 166–Е от 27 февруари 2020 г., приключи успешно 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;
- Разходи по публичното предлагане – размер на комисионните, възнагражденията и други разходи по публичното предлагане до момента – 3 775,66 лева без ДДС.

Във връзка с овластяването на Съвета на директорите по чл. 40, ал.3 от Устава и успешното увеличение на капитала на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ, се приеха изменения в Устава на Дружеството, както следва:

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2020 г.

Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството е 700 000 (седемстотин хиляди) лева, разпределен на 700 000 (седемстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

§ 3. Този устав 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., като същият е изменен с Решение на СД от 16.04.2020.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което ръководството на Дружеството не е в състояние към момента надеждно да оцени количествено влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието би могло да има негативен ефект върху дейността на Дружеството ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ. Като реално последствие за дейността на Дружеството можем да отбележим отлагането на окончателното изповядване на сделката по продажба на основния актив на Дружеството от 31.03.2020 на 30.06.2020г.

18. Одобрение на финансовия отчет

Междинният финансов отчет към 31 март 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23 април 2020 г.