

## 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, гр. 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 е Агромениджмънт ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени Статус Имоти Мениджмънт ООД.

Към 30.09.2020 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.

#### 1.2. Собственост и управление

Към 30.09.2020 г. Дружеството е с регистриран капитал от 700 000 лв. (седемстотин 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  
30 септември 2020 г.

Акционерна структура към 30.09.2020 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	112 890	16,13%
Димитър Сулев	70 000	10,00%
Петър Божков	70 000	10,00%
Георги Матвеев	70 000	10,00%
Таня Белиато	140 000	20,00%
Васил Мирчев	140 000	20,00%
Други акционери под 5%	97 110	13,87%
<b>Общо</b>	<b>700 000</b>	<b>100,00%</b>

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 30 септември 2020г. 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.

### 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. Инвестиционни имоти

	Площ дка	Земеделски земи '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-	-
Придобити за периода	1 643	1 282	1 282
Салдо към 30 септември 2020 г.	<u>1 643</u>	<u>1 282</u>	<u>1 282</u>

През отчетния период Дружеството закупи 1 643 дка земеделски земи на обща стойност 1 282 хил. лева, част от която Дружеството е изплатило при изповядване на сделката, а остатъкът следва да бъде преведен до 31.12.2020г.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ  
Междинен съкратен финансов отчет  
30 септември 2020 г.

**5. 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 се извърши на 30.06.2020г., като „ЕЛАНА Холдинг“ АД беше заместена като купувач от „Агромениджмънт“ ООД.

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

	Магазин '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2020 г.	191	191
Отписани активи	(191)	(191)
Салдо към 30 септември 2020 г.	-	-
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2020 г.	(31)	(31)
Амортизация	-	-
Отписани активи	31	31
Салдо към 30 септември 2020 г.	-	-
<b>Балансова стойност към 30 септември 2020г.</b>	-	-

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

## 6. Материални запаси

	30.09.2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Недвижими имоти-мазета	-	39
Обезценка	-	(39)
<b>Материални запаси</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Като материални запаси бяха 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 новият СД на Дружеството взе решение за обезценката им. В изпълнение на Решение на Съвета на директорите от 18.12.2019 г. беше извършен и отказ от собственост на 6 бр. мазета 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 разпореди с тях.

## 7. Търговски и други вземания

	30.09.2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Авансови плащания	4	-
Други вземания	-	1
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

## 8. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.09.2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	107	-
	<b>107</b>	<b>-</b>

## 9. Собствен капитал

### 9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 700 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв за акция. Всички акции са с право на

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ  
Междинен съкратен финансов отчет  
30 септември 2020 г.

получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.09.2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	650	650
- издадени през годината	50	-
Акции издадени и напълно платени	700	650
Общо акции, оторизирани към края на периода	<u>700</u>	<u>650</u>

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	30.09.2020 Брой акции	30.09.2020 %	2019 Брой акции	2019 %
Елана Холдинг АД	112 890	16.13	102 970	15.84
Димитър Сулев	70 000	10.00	65 000	10.00
Петър Божков	70 000	10.00	65 000	10.00
Детелина Смилкова	-	-	65 000	10.00
Георги Матвеев	70 000	10.00	65 000	10.00
Таня Белиато	140 000	20.00	130 000	20.00
Васил Мирчев	140 000	20.00	130 000	20.00
Други акционери под 5%	97 110	13.87	27 030	4.16
	<u>100.00</u>		<u>100.00</u>	

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.

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 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.

На свое заседание проведено на 22.07.2020 г. СД взе решение капиталът на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ да бъде увеличен от 700 000 (седемстотин

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

хиляди) лв. на до 11 200 000 (единадесет милиона и двеста хиляди) лв., чрез издаване на до 10 500 000 (десет милиона и петстотин хиляди) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.01 лева. На същото заседание беше одобрен и Проспект за увеличение на капитала при горепосочените параметри. На 18.08.2020 г. Комисия за финансов надзор със свое Решение № 617-Е, одобри изготвения от Дружеството проспект за увеличение на капитала.

## 9.2. Премиен 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.

	Премиен 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
Положителен премиен резерв	422	422
Отрицателен премиен резерв	(2)	(2)
Покриване на загуби от минали години	(422)	(422)
Салдо към 30 септември 2020 г.	<u>-</u>	<u>-</u>

## 10. Търговски задължения

	30.09.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Задължения към доставчици	753	1
	<u>753</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.

## 11. Възнаграждения на персонала

### 11.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
------------------------	------------------------

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ  
Междинен съкратен финансов отчет  
30 септември 2020 г.

Разходи за заплати	(11)	-
Разходи за социални осигуровки	(1)	-
	<u>(12)</u>	<u>-</u>

### 11.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	30.09.2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Задължения за заплати	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

### 12. Приходи от продажби

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

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Приходи от наем	2	4
Приходи от продажба на недвижими имоти	200	-
	<u>202</u>	<u>4</u>

### 13. Други приходи

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Възстановена обезценка на вземания, призната в печалба или загуба	-	14
	<u>-</u>	<u>14</u>
<b>в т.ч от свързани лица</b>		<b>9</b>

### 14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(11)	(5)
Одит	(1)	-
Консултантски услуги	(3)	-
Други разходи	(4)	-
Търговско представителство	-	(1)
	<u>(19)</u>	<u>(6)</u>

## 15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Наказателни лихви и постановления	-	(5)
Местни данъци и такси	(1)	(2)
Други разходи	(1)	-
	<u>(2)</u>	<u>(7)</u>

## 16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 30.09.2020 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:

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(8)	-
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо възнаграждение	<u>(8)</u>	<u>-</u>

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 30.09.2020 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

## 17. Събития след края на отчетния период

След изтичане на текущия тримесечен период, но преди датата на изготвяне на отчета, на 05.10.2020 г., бе публикувано съобщение по чл.89т от ЗППЦК за стартиране на увеличението на капитала, като до датата на съставяне на настоящия отчет подписката все още не е приключила.

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

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ  
Междинен съкратен финансов отчет  
30 септември 2020 г.

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 класифицирания за продажба актив на Дружеството от 31.03.2020 на 30.06.2020г.

**18. Одобрение на финансовия отчет**

Междинният финансов отчет към 30 септември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 октомври 2020 г.