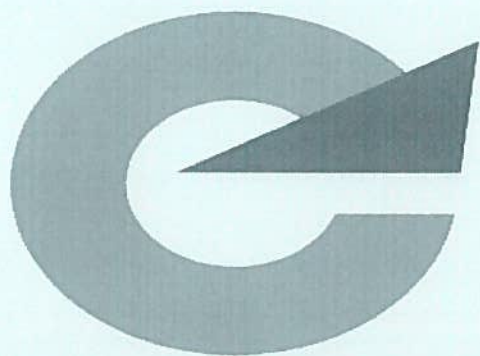


Междинен съкратен финансов отчет

**ЕЛАНА Фонд за земеделска земя
АДСИЦ**

31 декември 2020 г.



Елана

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	1 766	161
Отсрочени данъчни активи		-	4
Общо нетекущи активи		1 766	165
Текущи активи			
Търговски и други вземания	6	11	-
Пари и парични еквиваленти	7	7 247	-
Общо текущи активи		7 258	-
ОБЩО АКТИВИ		9 024	165
Собствен капитал			
Акционерен капитал	8.1	8 963	650
Премиен резерв	8.2	10	2
Неразпределена печалба	11	(4)	-
Финансов резултат		42	(488)
Общо собствен капитал		9 011	164
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски задължения	9	8	1
Задължения към персонала и осигурителни институции	10.2	1	-
Задължения за дивиденди	11	4	-
Общо текущи пасиви		13	1
Общо пасиви		13	1
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		9 024	165

Изготвил: 
 (Елена Тодорова)



Изпълнителен директор: 
 (Георги Малинов)

Дата: 26 януари 2021 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от продажби	12	200	-
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	13	18	5
Други приходи	14	-	23
Разходи за материали		(1)	(1)
Разходи за външни услуги	15	(27)	(8)
Възнаграждение на обслужващо дружество	16	(8)	(1)
Разходи за месни данъци и такси		(1)	(3)
Разходи за амортизации	4	-	(7)
Разходи за персонала	10.1	(16)	-
Други разходи	15	(1)	(7)
Разходи за обезценка	5	-	(39)
Резултат от преоценка на инвестиционни имоти /нетно/		38	-
Балансова стойност на продадени активи		(160)	-
Печалба/Загуба от оперативна дейност		42	(38)
Печалба/Загуба преди данъци		42	(38)
Разходи за данъци, нетно		-	4
Печалба/Загуба за периода		42	(34)
Общо всеобхватен доход за периода		42	(34)

Изготвил: 
 (Елена Тодорова)



Изпълнителен директор: 
 (Георги Малинов)

Дата: 26 януари 2021 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана загуба/ печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	650	2	(492)	160
Емисия на собствен капитал	8 313	500	-	8 813
Задължение за дивидент			(4)	(4)
Сделки със собственици	8 313	500	(4)	8 809
Печалба към 31 декември 2020 г.	-	-	42	42
Други изменения		(492)	492	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	8 963	10	38	9 011

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	650	2	(454)	198
Загуба към 31 декември 2019 г.	-	-	(34)	(34)
Салдо към 31 декември 2019 г.	650	2	(488)	164

Изготвил: 
 (Елена Тодорова)



Изпълнителен директор: 
 (Георги Малинов)


Дата: 26 януари 2021 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(1 728)	-
Плащания към доставчици	(27)	(18)
Постъпления от клиенти	4	25
Постъпления от продажба на имоти	200	-
Постъпления от наеми и ренти	5	-
Плащания към персонал	(13)	(11)
Плащания за данъци (нетно)	(6)	(15)
Други парични потоци	(1)	(4)
Паричен поток от оперативна дейност	(1 566)	(23)
Инвестиционна дейност		
Паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Емитиране на капитал	8 813	-
Паричен поток от финансова дейност	8 813	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	7 247	(23)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	-	23
Печалба / (загуба) от валутна преоценка на парични средства	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	7 247	-

Изготвил: 
 (Елена Тодорова)



Изпълнителен директор: 
 (Георги Малинов)

Дата: 26 януари 2021 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, 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 31.12.2020 г. в Дружеството има назначен един служител.

1.1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на Елана Фонд за земеделска земя АДСИЦ /ЕФЗЗ 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 окрупняване 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 31.12.2020 г. Дружеството е с регистриран капитал от 8 962 885 лв. (осем милиона деветстотин шестдесет и две хиляди осемстотин осемдесет и пет лева), разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. (един лев) всяка.

Акционерна структура към 31.12.2020 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала е следната:

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Таня Белиато	1 118 750	12.48%
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7.74%
УПФ ДСК Родина	589 995	6.58%
ОББ Патримониум земя	525 000	5.86%
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11.16%
Димитър Сулев	820 000	9.15%
Беллиато Раффаеле	1 121 250	12.51%
Други акционери под 5%	3 093 760	34.52%
Общо	8 962 885	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 декември 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	2 141	1 728	1 728
Последваща оценка		38	38
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 141	1 766	1 766

През отчетния период Дружеството закупи 2 140.71 дка земеделски земи на обща стойност 1 728 хил. лева. Всички притежавани имоти са на територията на страната.

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

В изпълнение на Решение от 29.06.2020 г. на Общо събрание на акционерите на ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ, бе продаден основния актив на дружеството към този момент, 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 за цена от 200 000 лв. (двеста хиляди лева).

Окончателното изповядване на сделката се извърши на 30.06.2020г., като имотът бе закупен от Агромениджмънт ООД.

Балансовата стойност на инвестиционният имот към 31.12.2019, може да бъде анализирана както следва:

	Магазин '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2019 г.	191	191
Салдо към 31 декември 2019 г.	191	19
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2019 г.	(23)	(23)
Амортизация	(7)	(7)
Загуби от обезценка	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	(30)	(30)
Балансова стойност към 31 декември 2019г.	161	161

Към 31 декември 2020г. / съответно към 31 декември 2019г./ инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независими лицензирани оценители.

Методът за оценка, приложен от независимите оценители е този на “Справедливата стойност”. Справедлива стойност е оценената сума, която отразява данни и обстоятелства към датата на оценката, свързани с конкретна, действителна или потенциална реализация на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни.

Пазарът, на който се извършва тази сделка се счита, че е достъпен за интересуващите се „продавачи“ и „купувачи“. Съобразявайки се с конкретните особености на имотите – местоположение, площ, макроикономическа обстановка в страната, състояние на пазара на земеделски земи в страната и района, справедливата стойност се определя, като се използват следните два основни подхода, със съответните им методи за извеждане на стойността: метод на „Пазарните сравнения (аналози)“ и „Приходен метод/Директна капитализация на дохода“.

Съгласно метода на „Пазарните сравнения (аналози)“ оценката е резултат от пряко сравнение на оценявани имоти, като се извършва анализ и подходяща корекция на близки по време продажби или оферти на имоти с подобни характеристики, за да се достигне до индикация за най-вероятната им стойност.

При приходния метод се приема, че оценката е резултат от пряко прилагане на показателите, свързани с дохода от земеделска продукция, който дава земята и който се капитализира във връзка с ежегодното ѝ стопанисване, защото земята съществува

вечно. Прието е, че когато периодът е безкрайно дълъг, бъдещите парични доходи могат да се разглеждат като пожизнен, вечен доход.

Справедливата стойност на конкретните имоти се определя, след анализ на резултатите по двата подхода. С цел максималното ѝ приближаване до съществуващите пазарни нива на цените на земеделските земи, е прието, че двата подхода имат равни значимости.

5. Материални запаси

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Недвижими имоти-мазета	-	39
Обезценка	-	(39)
Материални запаси	-	-

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. през 2020 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 разпорежи с тях.

6. Търговски и други вземания

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Вземания от наеми и ренти	11	-
Търговски и други вземания	11	-

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е събрало авансово 7.9 % от вземанията си по сключените договори за аренда за текущата стопанска 2020/2021 година, както и 100 % от дължимия наем за притежавания от Дружеството Магазин до 30.06.2020г.

7. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	7 247	-
	7 247	-

8. Собствен капитал

8.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 8 962 885 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.

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	650	650
- издадени през годината	8 313	-
Акции издадени и напълно платени	8 963	650
Общо акции, оторизирани към края на периода	<u>8 963</u>	<u>650</u>

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	2020 Брой акции	2020 %	2019 Брой акции	2019 %
Елана Холдинг АД	-	-	102 970	15.84
Димитър Сулев	820 000	9.15	65 000	10.00
Петър Божков	-	-	65 000	10.00
Детелина Смилкова	-	-	65 000	10.00
Георги Матвеев	-	-	65 000	10.00
Таня Белиато	1 118 750	12.48	130 000	20.00
Васил Мирчев	-	-	130 000	20.00
Беллиато Раффаеле	1 121 250	12.51	-	-
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11.16	-	-
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7.74	-	-
УПФ ДСК Родина	589 995	6.58	-	-
ОББ Патримониум земя	525 000	5.86	-	-
Други акционери под 5%	3 093 760	34.52	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 лв 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,

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

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 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.

Публичното предлагане (подписка) на акции от увеличението на капитала на Дружеството, проведено съгласно решения на Съвета на директорите от 22.07.2020 г. и въз основа на Проспект за публично предлагане на ценни книжа, потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 617–Е от 18 август 2020г., приключи успешно на 20 ноември 2020 г. при следните резултати:

- Дата на приключване на публичното предлагане – 12.11.2020 г.;
- Общ брой издадени права – 700 000;
- Общ брой предложени за записване акции – 10 500 000;
- Брой записани и платени акции – 8 262 885;
- Сума, получена от записаните и платени акции по набирателната сметка, открита в „Обединена Българска Банка“ АД – 8 345 513.85 лева.

8.2. 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. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от минали години.

	Премиен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	2	2
Салдо към 31 декември 2019 г.	2	2
Салдо към 1 януари 2020 г.	2	2
Положителен премиен резерв	505	505
Отрицателен премиен резерв	(5)	(5)
Покриване на загуби от минали години	(492)	(492)
Салдо към 31 декември 2020 г.	10	10

9. Търговски задължения

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Задължения към доставчици	8	1
	<u>8</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:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(15)	-
Разходи за социални осигуровки	(1)	-
	<u>(16)</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:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Задължения за заплати	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения, отнасящи се за м. декември 2020 г., които следва да бъдат уредени през м. януари 2021г.

11. Задължения за дивиденди

Съгласно чл.10 от ЗДСИЦ, Дружеството е задължено да разпределя като дивидент не по – малко от 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл.10, ал. 3 от същия закон.

В изпълнение на горесцитираните разпоредби на закона, Дружеството е отчело задължение за дивидент, формирано както следва:

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

	2020 ‘000 лв.
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	42
Корекции по реда на чл.10, ал.3:	
- Резултат от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(38)
Коригиран финансов резултат за периода	<u>4</u>
Дивидент за разпределение, съгл. чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ	90%
Задължение за дивидент	<u>4</u>

12. Приходи от продажби

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

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	200	-
	<u>200</u>	<u>-</u>

13. Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	18	5
	<u>18</u>	<u>5</u>

Към 31.12.2020г. Дружеството е отдало по договор за аренда 1 642.811 декара земеделски земи.

Приходите от аренда и наем през текущия и съответно сравнителния му период са отразени в отчета за всеобхватния доход.

14. Други приходи

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Възстановена обезценка на вземания, призната в печалба или загуба	-	14
Отписани задължения към доставчици		9
	<u>-</u>	<u>23</u>
в т.ч от свързани лица		<u>9</u>

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(11)	(5)
Одит	(1)	(1)
Консултантски услуги	-	(1)
Пазарни оценки	(1)	-
Разходи, свързани с увеличение на капитала	(10)	-
Други разходи	(4)	(1)
	<u>(27)</u>	<u>(8)</u>

16. Възнаграждение обслужващо дружество

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Възнаграждение обслужващо дружество	(8)	(1)
	<u>(8)</u>	<u>(1)</u>

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦ, ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ не може само да осъществява инвестициите си и да управлява придобитите имоти, а следва тази дейност да бъде възложена на едно или повече Обслужващи дружества /ОД/. За тази цел е сключен договор с Агромениджмънт ООД.

За своите услуги ОД получава следните възнаграждения:

- 0.35% на тримесечие – само и единствено от инвестираните средства, т.е. от стойността на придобитите имоти от ЕФЗЗ АДСИЦ към края на съответното тримесечие при инвестиции до 20 млн. лева и 0.25% при инвестиции над 20 млн. лева;
- success fee - 10% от ефективно събраните плащания от наеми/ренти на отдадените под наем/аренда имоти;
- success fee - 10% от печалбата, определена след корекция на финансовия резултат съгласно чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

Възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД към 31.12.2020 г. е в размер на 8 хил. лв., (вкл. ДДС, имайки предвид че ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ няма право на приспадане на данъчен кредит).

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Наказателни лихви и постановления	-	(5)

Други разходи	(1)	(2)
	(1)	(7)

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 31.12.2020 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.

18.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(11)	-
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	-	-
Общо възнаграждение	(11)	-

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.12.2020 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

18.2 Сделки със свързани лица

	2020 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.
Покупки на услуги		
- разходи за търговско представителство към Статус Имоти Мениджмънт ООД	-	1

19. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на продължаващата пандемия от коронавирус (Covid-19).

Поради разпространението на Covid-19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Ситуацията към момента и предприетите мерки от държавните власти са динамични, поради което ръководството на Дружеството не е в състояние 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 ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ.

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

20. Одобрение на финансовия отчет

Междинният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 януари 2021 г.