

**ДОПЪЛНИТЕЛЕН ДОКУМЕНТ**  
към Годишния финансов отчет за дейността  
на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ през 2020 г.

Настоящият допълнителен документ (придатък) към набора от документи от Годишния финансов отчет за дейността на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (наричано за краткост „Дружеството“) през 2020 г. е изготвен вследствие на това, че бе приет нов закон – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС, обн. с Държавен вестник, бр. 21 от 12.03.2021 г.), регламентиращ дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, чийто § 11 от Преходните и заключителните разпоредби отменя, считано от 16.03.2021 г., досега действащия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), обн. с Държавен вестник, бр. 46 от 2003 г..

Предвид обстоятелството, че Годишният финансов отчет за дейността на Дружеството през 2020 г. е изготвен в съответствие с разпоредбите на ЗДСИЦ (отм.) и е заверен от избрания от Общото събрание на акционерите одитор – „РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество № 173, на 12.03.2021 г., ръководството на Дружеството счита, че с цел повишаване на защитата на интересите на инвеститорите и тяхната информираност би било добра практика създаването на настоящия допълнителен документ, с който се разглеждат съдържащите се актуални препратки, връзки и съответствия между цитираните в Годишния финансов отчет за 2020 г. правни норми от ЗДСИЦ (отм.) и съответстващите на тях правни норми от сега действащия ЗДСИЦДС.

В следствие на гореизложеното навсякъде в комплекта от документи от Годишния финансов отчет за дейността на Дружеството през 2020 г., където има препратка към ЗДСИЦ (отм.) трябва да се чете ЗДСИЦДС.

- По отношение на частта „Пояснения към финансовия отчет“ следва се има предвид следното:

1. В т. 4.10 „Инвестиционни имоти“ в абзаца, където е посочено, че „към края на всяка финансов година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител на основание чл. 20 от ЗДСИЦ“ актуалната и приложимата разпоредба е чл. 23 от ЗДСИЦДС.

2. В т. 4.16 „Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди“ и т. 12 „Задължения за дивиденди“ се казва, че „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 случая аналогично приложимите разпоредби са уредени в чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Тук следва да се има предвид също и това, че с приемането на ЗДСИЦДС уредбата в частта за разпределението на печалбата на дружествата със специална инвестиционна цел беше доразвита с приемането на справка за преобразуване на финансовия резултат по чл. 31, ал. 3 от

ЗДСИЦДС съгласно утвърден образец със заповед на заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“. Същият този образец е изготвен и надлежно представен с всички останали документи към Годишния финансов отчет за дейността на Дружеството през 2020 г.

- По отношение на частта „Годишен доклад за дейността на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ през 2020 г.“ следва се има предвид следното:

1. В т. 1.2. „Основни партньори на Фонда“, подточка „Експерт оценител“ е посочено, че „Фондът в изпълнение на задължението си по чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ е ползвал услугите на...“. Актуалната разпоредба на споменатия член е уредена в чл. 22, ал. 2 от ЗДСИЦДС.

2. В т. 2 „Инвестиционни цели и ограничения“, подточка „Инвестиционни ограничения“ регламентацията на специализираното дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) намира място в чл. 28 от ЗДСИЦДС.

3. В т. 2 „Инвестиционни цели и ограничения“, подточка „Ограничения относно източници на финансиране“ е отбелязано, че „Съгласно чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ Фондът може да взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и да взема 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.“. Разпоредбата, съдържаща горепосочения текст, е намерила място в чл. 26, ал. 2, т. 3 от ЗДСИЦДС.

#### ➤ **Предоставяне на информация във връзка с чл.31, ал.1 от ЗДСИЦДС**

1. информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

Към края на 2020 г. активите, отдадени за ползване под наем срещу заплащане съставляват 76,74 % от общата площ на секюритизираните активи.

2. информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти:

На 30 юни 2020 г. на база на упълномощаване от ОСА беше продаден на „Агромениджмънт“ ООД основният актив на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, към този момент, а именно: магазин с идентификатор 61834.4354.196.23.1, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вход „Б“, етаж 1, с площ 225.60 м<sup>2</sup>, заедно с 4,73 % идеални части от общите части на жилищната сграда, за сумата от 200 000 лв..

След отказа от собственост на притежаваните от Дружеството мазета и продажбата на магазина на 30.06.2020 г. реално Дружеството стартира новата си дейност по покупка на земеделски земи. В този аспект всеки имот придобит с първия нотариален акт за покупка на земя от 23.07.2020 г. попада в дефиницията за придобиване на нов актив на стойност надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.

3. информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС:

- Във връзка с чл.5, ал. 7: всички активи на Дружеството са в резултат на дейността по чл.5, ал.1 т.2;
- Във връзка с чл.5, ал. 9: 100 % от brutните приходи на Дружеството за финансовата 2020г. са в резултат на дейността по чл.5, ал.1 т.2;
- Във връзка с чл.25, ал. 1: Дружеството е инвестирало свободните си средства в банка, оперираща на територията на страната;
- Във връзка с чл.25, ал. 2: Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации;
- Във връзка с чл.25, ал. 3: Дружеството не е инвестирало в активи в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- Във връзка с чл.25, ал. 4: Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС;
- Във връзка с чл.25, ал. 5: Дружеството не е инвестирало в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС;
- Във връзка с чл.26, ал. 1: Дружеството не е давало обезпечения по банков кредити и не е предоставяло и получавало заеми;
- Във връзка с чл.26, ал. 2: Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа и не е вземало банков кредити през 2020г.

4. информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави – Дружеството не е инвестирало в имоти на територията на друга държава членка

- **Предоставяне на информация във връзка с чл.31, ал.3 от ЗДСИЦДС** – предоставена е отделна справка по образец на КФН.
- **Предоставяне на информация във връзка с чл.31, ал.4 от ЗДСИЦДС** – На този етап Дружеството не притежава дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- **Предоставяне на информация във връзка с чл.31, ал.5 от ЗДСИЦДС** – На този етап Дружеството не притежава дялове или акции в специализирано дружество по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС.
- **Предоставяне на информация във връзка с чл.31, ал.7 от ЗДСИЦДС** – за отчетната 2020 г. Дружеството е извършвало предварителна оценка за всички придобити през годината имоти.

Дата: 26.03.2021 г.  
Гр. София

Суважете:

