

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 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, 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 31.03.2021 г. е Агромениджмънт ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени Статус Имоти Мениджмънт ООД.

Към 31.03.2021 г. в Дружеството има един назначен 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 за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) 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 31.03.2021 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.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

Акционерна структура към 31.03.2021 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%

Посоченият процент на притежаваните акции е закръглен до втория знак след десетичния символ, съгласно стандартния математически принцип за закръгление.

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 акционерите, като промяната е вписана в търговски регистър на 31.12.2019 г.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

В дружеството е създаден Одитен комитет, в състав:

1. Десимира Илиева Денчева;
2. Галя Стоилова Василева;
3. Велина Любомирова Савчева.

Мандатът му е изтича през 2022 г.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за период от 1 януари 2021 г. до 31 март 2021г. 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 2020 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).

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

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 2020 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 и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

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 2021 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 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 2021 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 2020 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 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Инвестиционни имоти

Изменението в балансовата стойност на инвестиционните имоти през 2021 г. може да бъде анализирана както следва:

Площ	Земеделски земи	Общо
------	-----------------	------

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

	дка	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	2 141	1 786	1 786
Придобити за периода	203	269	269
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	-	-	-
Балансова стойност към 31 март 2021 г.	2 344	2 055	2 055

Всички притежавани имоти са на територията на страната.

Изменението в балансовата стойност на инвестиционните имоти през 2020 г. може да бъде анализирана както следва:

	Площ дка	Земеделски земи '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	-	-	-
Придобити за периода	2 141	1 728	1 728
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	-	58	58
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	2 141	1 786	1 786

Към 31 декември 2020 г. инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независими лицензирани оценители. Информация за оценка по справедлива стойност е представена в пояснение 15. За справедлива стойност на имотите придобити през отчетния период се приема покупната им стойност.

Върху инвестиционните имоти няма ограничения за правото на ползване и същите не са предоставяни като обезпечение.

Към 31.03.2021 г. Дружеството е отдало по договор за аренда 1 838.407 дка земеделски земи с балансова стойност 1 555 хил. лв. Към 31.12.2020 г. Дружеството е отдало по договор за аренда 1 642.811 дка земеделски земи с балансова стойност 1 291 хил. лв.

Съгласно договорите за наем и аренда на земеделска земя Дружеството запазва рисковете, свързани с активите, предмет на договорите. Дружеството счита, че тези рискове не са значими, но въпреки това използва стратегия за допълнително минимизиране на тези рискове и осигуряване на гаранции, като в договорите се включват клаузи, изискващи лизингополучателят да използва имотите по предназначение, да не уврежда имотите, както и клаузи за право за предсрочно прекратяване на договорите, в случаи на неизпълнение на задълженията от страна на лизингополучателите.

5. Търговски и други вземания

	31.03.2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Вземания от клиенти по наеми и аренды	23	12
Търговски и други вземания	23	12

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД СИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

През първо тримесечие на 2021 г. Дружеството е събрало авансово 15.81 % от вземанията си по сключените договори за аренда за текущата стопанска 2020/2021 година / през 2020 г. – 7.9%/.

6. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	2 269	2 547
Краткосрочни банкови депозити в лева	4 700	4 700
	<u>6 969</u>	<u>7 247</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. 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.

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	8 963	650
- издадени през годината	-	8 313
Акции издадени и напълно платени	8 963	8 963
Общо акции, оторизирани към края на периода	<u>8 963</u>	<u>8 963</u>

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	31.03.2021 Брой акции	2021 %	31.12.2020 Брой акции	2020 %
Димитър Сулев	820 000	9.15	820 000	9.15
Таня Белиато	1 118 750	12.48	1 118 750	12.48
Белиато Раффаеле	1 121 250	12.51	1 121 250	12.51
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11.16	1 000 005	11.16
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7.74	694 125	7.74
УПФ ДСК Родина	589 995	6.58	589 995	6.58
ОББ Патримониум земя	525 000	5.86	525 000	5.86
Други акционери под 5%	3 093 760	34.52	3 093 760	34.52
	<u>100.00</u>		<u>100.00</u>	

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

На проведено заседание на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ от 14.01.2020 г., 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 лв.

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 лв.

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 лв.

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.

7.2. 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 2020 г.	2	2
Положителен премиен резерв от емитиране на акции	505	505
Разходи по емитиране на капитал	(5)	(5)
Покриване на загуби от минали години	(492)	(492)
Салдо към 31 декември 2020 г.	10	10

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

Салдо към 1 януари 2021 г.	10	10
Салдо към 31 март 2021 г.	10	10

8. Търговски задължения

	31.03.2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Задължения към доставчици	11	9
	11	9

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.

9. Възнаграждения на персонала

9.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.03.2021 '000 лв.	31.03.2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(4)	(3)
Разходи за социални осигуровки	-	-
	(4)	(3)

9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31.03.2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Задължения за заплати	1	1
	1	1

10. Задължения за дивиденди

Съгласно чл.29, ал.1 от ЗДСИЦДС /аналогичен на чл.10 от ЗДСИЦ отм./, Дружеството е задължено да разпределя като дивидент не по – малко от 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл.29, ал. 3 /чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ отм./

В изпълнение на горесцитираните разпоредби на закона, Дружеството е отчело задължение за дивидент, формирано на база финансовият резултат за 2020г., както следва:

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

	2020 ‘000 лв.
Счетоводна печалба (загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	62
Корекции по реда на чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС:	
- Приходи от последваща оценка на имоти	(58)
- Печалба от продажба на недвижими имоти	(40)
- Положителна разлика между приходи от продажба на недвижими имоти и историческата им цена на придобиване	40
Коригиран финансов резултат за периода - печалба (загуба)	4
Дивидент за разпределение, съгл. чл.29, ал.1 от ЗДСИЦДС	90%
Задължение за дивидент	4

11. Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	21	1
	21	1

Към 31.03.2021 г. Дружеството е отдало по договор за аренда 1 838.407 декара земеделски земи / към 31.12.2020 – 1 642.811 дка/.

12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(6)	(4)
Одит	-	(1)
Консултантски услуги	-	(3)
	(6)	(8)

13. Възнаграждение обслужващо дружество

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Възнаграждение обслужващо дружество	(9)	-
	(9)	-

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦДС, 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.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

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 31.03.2021 г. е в размер на 9 хил. лв., (вкл. ДДС, имайки предвид че ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ няма право на приспадане на данъчен кредит).

14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 31.03.2021г. 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.

14.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.03.2021 '000 лв.	31.03.2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(3)	(3)
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо краткосрочни възнаграждения	-	-
Общо възнаграждение	(3)	(3)

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.03.2021 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

15. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 март 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 март 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земеделски земи	-	-	2 055	2 055

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

31 декември 2020 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земеделски земи	-	-	1 786	1 786
Активи, държани за продажба				
- сграда (магазин)	-	-	-	-

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към 31.03.2021г. , както следва:

	Инвестиционни имоти	Активи, държани за продажба
	Земеделски земи хил. лв.	Сгради
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	160
Покупки	1 728	-
Продажби	-	(160)
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	58	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 786	-
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	58	-
Салдо към 1 януари 2020 г.	1 786	-
Покупки	269	-
Салдо към 31 март 2021 г.	2 055	-

15.1. Инвестиционни имоти – земеделски земи (Ниво 3)

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2020г. е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител.

Ефективните дати на оценителските доклади са от месец декември 2020 г.

За справедлива стойност на имотите придобити за периода 01.01.2021 – 31.03.2021г. се приема покупната им стойност.

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 интересующите се „продавачи“ и „купувачи“.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

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 оценката по този метод са използвани цени от реално сключени сделки и офертни цени за сравними имоти.

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 приблизително равни значимости.

Основни предположения и източници на данни, използвани при определянето на справедливата стойност

Основните фактори, които са оказали влияние при формиране на цената на имотите са площ на имота, местонахождение, вид и категория (НТП), комасация/концентрация.

По метода на пазарните аналози

При оценката на имотите по метода на пазарните аналози са използвани данни от информация за сключени сделки в период от 2 до 6 месеца преди датата на оценката и са предоставени от агенции, търгуващи със земеделска земя, офертни цени от специализирани интернет сайтове и собствена база данни на оценителя.

По приходния метод:

- Рентни/Арендни плащания – в зависимост от вида на имота и местонахождението му- пасища 10 лв./дка, трайни насаждения – 10 - 34 лв./дка, ниви – 38 - 60 лв./дка.
- Норма на капитализация (дисконтов процент) – за ниви 4,5%, за трайни насаждения - 5%
- Корекция за концентрация в едно землище – 1%.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) при пазарните нива на земеделските имоти биха довели до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) при средните наемни нива на земеделските земи биха довели до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

16. Събития след края на отчетния период

Въздействието на пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава. Ето защо не е възможно да се оцени потенциалното въздействие - положително или отрицателно -

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
31 март 2021 г.

след датата на отчитане. Ситуацията се развива бързо и зависи от наложени международни и правителствени мерки, като поддържане на изискванията за социална дистанция, карантина, ограничения за пътуване и всякакви икономически стимули, които могат да бъдат предоставени.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19 с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинният финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

17. Одобрение на финансовия отчет

Междинният финансов отчет към 31 март 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 април 2021 г.