

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 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 и за дружествата за секюритизация.

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 31.12.2021 г. е Агромениджмънт ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени Статус Имоти Мениджмънт ООД.

Към 31.12.2021 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 и 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 31.12.2021 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
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Акционерна структура към 31.12.2021 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%
Horizon Platinum Portfolio	1 067 700	11.91%
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%	2 551 060	28.47%
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

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

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

„ЕЛНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

2.1 Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа - предположение за действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Ефектите от пандемията от коронавирус Covid-19 върху дейността на Дружеството са оповестени в пояснение 4.20.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1 Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС;
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС;
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС.

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия

„ЕЛНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

4.2 Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

4.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4 Приходи

Приходите на Дружеството включват приходи от наем и аренда, отчитани съгласно МСФО 16 Лизинг, и приходи от продажба на инвестиционни имоти, в обхвата на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

За да определи дали и как да признае приходите, попадащи в обхвата на МСФО 15, различни от приходите от лихви, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент.
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение.
3. Определяне на цената на сделката.
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение.
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

В случаи на многокомпонентни сделки общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Предоставяне на услуги

Приходите от услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услугите е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение или към определен момент.

При признаване на приходите от предоставени услуга, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащи вложените ресурси.

Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти

Приходите от наеми и аренда се отчитат по модела на оперативен лизинг, съгласно МСФО 16 Лизинг (пояснение 4.6)

Ръководството оценява по справедливата стойност размерът на приходите от наем и аренда на земеделски земи, определени в натура /напр. определен процент или

„ЕЛНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

килограми от реализирана продукция и др./ При прилагането на техниките за оценяване, ръководството използва пазарни данни на котираните цени на активен пазар, както и статистически данни за средния добив на продукция по области. Отчитат се и корекции в съответствие със спецификата на земята и конкретния регион. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка за очакваните добиви от декар и на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени и добив на продукция, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между съответните страни към датата на задължението за извършване на плащане на всеки отделен клиент.

Продажба на стоки

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с лихви по предоставени срочни депозити и олихвяване на разплащателни сметки. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5 Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството оценява актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.6 Лизингови договори

4.6.1. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Финансов лизинг

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

При продажба на имоти при условията на финансов лизинг настоящата стойност на плащанията по лизинга се признава като вземане по финансов лизинг, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор. За да определи размера на нетната инвестиция в лизинговия договор, Дружеството използва лихвения процент, заложен в договора.

Първоначалните преки разходи се включват в първоначалната оценка на нетната инвестиция в лизинговия договор и с тях се намалява сумата на признатия доход през целия срок на лизинговия договор. Лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, се определя така, че първоначалните преки разходи да бъдат автоматично включени в нетната инвестиция в лизинговия договор; не се налага те да се включват отделно.

Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането по финансов лизинг се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние.

Дружеството признава финансовия доход през срока на лизинговия договор според модел на постоянна периодична норма на възвръщаемост от нетната си инвестиция в лизинга.

Печалбата от продажбата на имотите при условията на финансов лизинг се признава в печалби и загуби за съответния период.

Дружеството прилага изискванията за отписване и обезценка в МСФО 9 по отношение на нетната инвестиция в лизинговия договор.

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

Оперативен лизинг

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, включват инвестиционни имоти, и същите са се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се отчитат в съответствие МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Дружеството реализира приходи по договори за наеми и аренды на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 4). Приходите по оперативен лизинг се признават на линейна база за срока на лизинговия договор. При измерването на прихода се взимат предвид всички фиксирани и променливи лизингови плащания през срока на лизинговия договор, които не зависят от индекс или процент.

При наличие на променливи лизингови плащания, свързани с индекс или процент, те трябва да се вземат предвид при определяне на лизинговите плащания за целия срок на лизинга и по този начин да оказват влияние върху размера на счетоводно признатия приход от наем по линейния метод за всеки отчетен период от срока на договора.

Разходите, понесени във връзка с генерирането на приходите от оперативен лизинг, се отчитат като текущ разход.

Първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, се добавят към балансовата стойност на основния актив и ги признават като разход през срока на лизинговия договор на същата база както прихода от оперативен лизинг (линейна база).

Дружеството отчита изменението в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението, като взима предвид всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с първоначалния договор за лизинг, като част от лизинговите плащания за новия лизинг.

4.6.2. Дружеството като лизингополучател

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. Дружеството не е страна по договор за наем на активи, в качеството му на наемател.

4.7 Оперативни разходи

Разходите, понесени във връзка с инвестиционните имоти се отчитат като текущ разход за периода, за който се отнасят.

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.8 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.9 Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от аренда и наем или за увеличаване стойността на капитала.

Като инвестиционни имоти се отчитат и имоти, които се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционен имот.

Като инвестиционни имоти се отчитат и всички съоръжения, машини, оборудване, инвентар, компютри, софтуер и др., които са трайно прикрепени към съответните земи и сгради, както и са неразделна част от тях, без тях имотите като цяла не биха могли да функционират пълноценно като обекти, както и не могат ясно и точно да бъдат отделени и разграничени от имотите, към които принадлежат (напр.: търговски обекти, бензиностанции и др.).

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. .

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Последваща оценка на инвестиционните имоти

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит и в съответствие с чл.22 и чл.23 от ЗДСИЦДС.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представят нетно на ред „Печалба (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Имотите се оценяват по пазарна стойност в зависимост от характера и местонахождението им, базирайки се на доказателства за пазарните условия. 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:

1. „Метод на пазарните сравнения (аналози)“;
2. „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.

4.10 Финансови инструменти

4.10.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

„ЕЛНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.10.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.10.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските

„ЕЛНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането .

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.10.4 Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват търговски вземания и активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на

„ЕЛНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

финансовите инструменти. При калкулациите се взема предвид и справедливата стойност на обезпеченията по вземанията.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

4.10.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.11 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, паричните средства по безсрочни банкови сметки и депозити с първоначален падеж до 3 месеца.

4.12 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната им реализируема стойност.

Себестойността (цената на придобиване), представлява сумата от всички разходи по закупуването. Разходите за закупуване съставляват сборът от покупната цена, митата и невъзстановимите данъци, транспортните разходи и други, които могат директно да се припишат на придобиването на материалните запаси. Търговските отстъпки и рабати се приспадат при определяне на покупната стойност. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Към края на всеки отчетен период се извърша отново преглед на нетната реализируема стойност на материалните запаси. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката и се представя в отчета за печалбата или загубата в статия „Загуби от обезценка на стоки.“

Нетната реализируема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализируема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Разходите на материални запаси се определя чрез използването на конкретна идентификация на себестойността на всеки от тях, а именно, че конкретни разходи се свързват с определени позиции материални запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.13 Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане в сила към 31 декември 2021 г. инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦДС, не се облагат с корпоративен данък върху печалбата

В резултат на това Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък върху печалбата.

4.14 Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Печалбите или загубите, възникнали от продажбата и преоценката на активите, държани за продажба, както и на приходите и разходите, свързани с тях до момента на освобождаване от активите, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към приходите и разходите от продължаващи дейности, но се оповестяват отделно в пояснителните бележки към финансовия отчет (Виж пояснение 19)

4.15 Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал, представляващи разликата между емисионната стойност на

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

емитираните акции и номиналната им стойност. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, се приспадат от формирания премиен резерв.

Дружеството няма задължение да формира законови резерви съгласно ЗДСИЦДС.

Неразпределената печалба/ (Непокрита загуба) включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби и непокрита загуби от минали години.

Задължение за дивиденди

Съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС 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 от същия закон. Задължението за дивиденди за текущия отчетен период се отчита в намаление на неразпределената печалба в текущия период, а разликата между финално одобреният от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период, след решение на Общото събрание на акционерите, в намаление на неразпределената печалба.

Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.16 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Краткосрочните възнаграждения на персонала включват текущи трудови възнаграждения, които следва да се уредят до 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд и се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки).

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

4.17 Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Дружеството не признава провизии, условни активи и условни пасиви.

4.18 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.19 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет 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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.19.1 Оценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се представят във финансовия отчет по справедлива стойност, която е тяхната пазарна стойност към датата на отчета. При определяне на справедливата стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка и е базирана на пазарната стойност на земите, определена от лицензиран оценител. За определяне на пазарната стойност на земите са използвани метод на „Пазарните сравнения (аналози)“ и „Приходен метод/Директна капитализация на дохода“. Пазарната 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.

В пояснение 21 е представена допълнителна информация за справедливата стойност на инвестиционните имоти.

4.19.2 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват съществени преценки на Дружеството, в т.ч. определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби. Корективът за очакваните кредитни загуби изисква съответното ниво на оценяване и преценка. Той се основава на очакваната кредитна загуба, групирана въз основа на просрочени дни, и прави предположения за разпределяне на общия очакван процент на кредитни загуби за всяка група. Тези предположения включват скорошен опит с продажби, исторически проценти на събиране, въздействието на пандемията на коронавирус (COVID-19) и налична информация за бъдещето. Очакваните кредитни загуби се изчисляват въз основа на информацията, налична по време на изготвяне на оценката. Реалните кредитни загуби през следващите години могат да бъдат по-големи или по-ниски.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

4.19.3 Задължения за дивидент

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, включително и нетните печалби и загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти, които са свързани със съществени преценки и предположения. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденти към 31.12.2021 г. е представено в пояснение 11.

4.20 Пандемия от коронавирус (COVID-19)

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). На 13.03.2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец, което впоследствие бе удължено многократно и прерастна в удължавана периодично извънредна епидемична обстановка до 31 март 2022 г.

С оглед на това, през 2021 г. Дружеството работеше в пандемична среда.

През отчетния период дейността на Дружеството бе повлияна от световната пандемия от Covid-19 - имайки предвид спецификата на дейността на дружеството и активите, в които то инвестира, и доколкото голяма част от контрагентите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД (продавачи на земеделски земи) попадат в най-рисковите възрастови групи на обществото, то тази пандемична обстановка и наложените мерки, оказаха негативен ефект върху инвестиционната дейност на Дружеството през годината.

Също така ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година или в бизнес модела и планове на Дружеството.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила карантинни мерки и ограничения. Не е възможно надеждно да се оцени потенциалното въздействие, положително или отрицателно, 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.

4.21 Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството. Дейността на Дружеството е свързана единствено със секюритизация на недвижими имоти, поради което Дружеството не представя отчитане по сегменти.

5 Инвестиционни имоти

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

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

	Площ дка	Земеделски земи '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	2 141	1 786	1 786
Придобити за периода	4 282	3 294	3 294
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	-	604	604
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	6 423	5 684	5 684

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 2021 г. инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независими лицензирани оценители. Информация за оценка по справедлива стойност е представена в пояснение 21.

През годината Дружеството е закупило имоти с обща площ 3 787.514 дка на обща стойност от 2 674 хил. лв., като за тях не е извършвана предварителна оценка от лицензиран оценител, тъй като същите попадат в хипотезата на чл. 22, ал. 7 ЗДСИЦДС (придобити са на единична стойност под 20 000 лв.). Съгласно извършената от лицензиран оценител оценка към 31.12.2021 г. общата пазарна стойност на тези имоти възлиза на 2 920 хил. лв.

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

Към 31.12.2021 г. Дружеството е отдало по договори за наем и аренда 6 406.988 дка земеделски земи с балансова стойност 5 672 хил. лв. / към 31.12.2020 г. – 1642.811 дка земеделски земи с балансова стойност 1 291 хил. лв. /

Бъдещите лизингови постъпления по неотменими договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти (договори за наем и аренда на земеделска земя) през следващите периоди по падежи, са както следва:

	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2021 г.	147	28	28	14	14	5	236

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

31 декември 2020 г. 58 66 68 71 73 - 336

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.

6 Търговски и други вземания

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Вземания от клиенти по наеми и аренды	28	12
Подотчетни лица	10	-
Търговски и други вземания	38	12

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е събрало авансово 44.85 % от вземанията си по сключените договори за наем и аренда за текущата стопанска 2021/2022 година, както и 96.3 % от вземанията си за стопанската 2020/2021г.

7 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	136	2 547
Краткосрочни банкови депозити в лева	3 900	4 700
	4 036	7 247

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0,1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

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.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД СИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

	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:

	31.12.2021 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
Васил Мирчев	-	-	-	-
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
Horizon Platinum Portfolio	1 067 700	11.91	-	-
Други акционери под 5%	2 551 060	28.47	3 093 760	34.52
	<u>100.00</u>		<u>100.00</u>	

8.2 Премиян резерв

Разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала е отнесена в "Премиян резерв" на Дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от минали години. Съгласно решения на Съвета на директорите през 2020 г. с част от формирания през годината премиян резерв са покрити загуби от минали години общо 492 хил. лв.

	Премиян резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	2	2
Положителен премиян 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.	<u>10</u>	<u>10</u>
Салдо към 1 януари 2021 г.	10	10
Салдо към 31 декември 2021 г.	<u>10</u>	<u>10</u>

9 Търговски задължения и получени аванси

„ЕПАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Търговски задължения		
Задължения към доставчици	26	9
	<u>26</u>	<u>9</u>
Получени аванси		
Получени аванси по договори за аренда и наем на земеделска земя	78	-
	<u>78</u>	<u>-</u>

Не са представени справедливи стойности на търговските, 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:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(16)	(15)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
	<u>(17)</u>	<u>(16)</u>

10.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала се състоят от следните суми:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Задължения за заплати	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

11 Задължения за дивиденди

Съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС 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 от същия закон. Към 31.12.2020 г. задълженията за дивиденди са признати съгласно изискванията на отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Счетоводна печалба, съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	622	62
Корекции по реда на чл.29, ал. 3 от ЗДСИЦДС / стар чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ:		

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

- Приходи от последваща оценка на имоти	(604)	(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)	18	4
Дивидент за разпределение, съгл. чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС /стар чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ/	90%	90%
Задължение за дивидент	16	4
Среднопретеглен брой акции през годината – хил. бр.	8 963	1 632
Дивидент на акции /в лева/	0.002	0.003

12 Печалба от продажби на имоти, държани за продажба

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

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Постъпления от продажба на недвижими имоти (активи, държани за продажба)	-	200
Балансова стойност на продадени активи, държани за продажба	-	(160)
	-	40

13 Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	139	19
	139	19

Към 31.12.2021 г. Дружеството е отдало по договор за аренда 6 406.988 декара земеделски земи / към 31.12.2020 г. – 1642.811 дка/.

Бъдещите постъпления по договори за аренда на земеделски земи са представени в пояснение 5.

14 Разходи за външни услуги

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(9)	(11)
Разходи, свързани с увеличение на капитала	-	(10)
Одит	(1)	(1)
Пазарни оценки	(2)	(1)

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Брокерски комисиони	(2)	-
	<u>(14)</u>	<u>(23)</u>

15 Възнаграждение обслужващо дружество

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Възнаграждение обслужващо дружество	(85)	(9)
	<u>(85)</u>	<u>(9)</u>

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.

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.29, ал.3 от ЗДСИЦДС.

Възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД към 31.12.2021 г. е в размер на 85 хил. лв., (вкл. ДДС, имайки предвид че ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ няма право на приспадане на данъчен кредит).

16 Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
ДДС	-	(4)
Други разходи	-	(1)
	<u>-</u>	<u>(5)</u>

17 Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Банкови комисионни за текущо обслужване	(4)	-
	<u>(4)</u>	<u>-</u>

„ЕЛНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

18 Печалба (Загуба) на акция

Печалбата/(загубата) на акция се определя съгласно МСС 33 Нетна печалба на акция и се изчислява като се раздели печалбата/(загубата) за периода (по отчета за печалбата или загубата за периода) между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции, умножен по средно – времевиya фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода. При изчисляването на средно-претегления брой акции са взети предвид емисиите на нови акции през 2020 г.

Среднопретегленият брой акции за годината, използван за изчисляването на основната печалба/(загуба) на акция, както и нетната печалба/(загуба), между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2021	2020
	622	62
Печалба за годината (в хил. лв.)		
Среднопретеглен брой акции (в хил. бр.)	8 963	1 632
Печалба на акция (в лв.)	0.069	0.038

19 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 31 декември включват ключов управленски персонал на Дружеството.

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

19.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(12)	(11)
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо възнаграждения	(12)	(11)

През 2021 г. и 2020 г. лицата, които са ключов управленски персонал, не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.12.2021 г. са представени на ред „Задължения към персонала“ в Отчета за финансовото състояние.

20 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Дружеството е приело

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярни месечни прегледи и контрол на изпълнението на инвестиционната политика, както и статуса на планираните инвестиционни проекти и контрол върху паричните потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

20.1 Анализ на пазарния риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какъвто е и рискът от промяна на цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Дружеството е изложено на пазарен риск, свързан с промените в пазарните стойности на инвестиционните имоти. В пояснение 21 е представена експозицията на Дружеството към този риск, основните предположения и методи за оценка и съответните анализи на чувствителността.

Като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънта счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо.

20.2 Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове. Дружеството не е изложено на валутни рискове, тъй като няма активи и пасиви в чуждестранна валута.

20.3 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	Пояснение	2021	2020
Финансови активи		'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност		4 074	7 259
Търговски и други вземания	6	38	12
Пари и парични средства	7	4 036	7 247
общо		4 074	7 259

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

При оценката на очакваните кредитни загуби ръководството е оценило и възможните ефекти от пандемията от коронавирус (COVID-19) .

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

20.4 Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Към 31.12.2021 Дружеството няма лихвоносни финансови активи и пасиви.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти.

20.5 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	38	12
Пари и парични средства	4 036	7 247
	4 074	7 259
Финансови пасиви	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Текущи пасиви:		
Търговски задължения	26	9
	26	9

20.6 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Правилното управление на паричния поток позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за посрещане на текущите плащания.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Към 31 декември падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски задължения	26	-	-	-
Общо	26	-	-	-

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски задължения	9	-	-	-
Общо	9	-	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

21 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земеделски земи	-	-	5 684	5 684

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

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

Инвестиционни

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

	ИМОТИ Земеделски земи хил. лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 786
Покупки	3 294
Продажби	-
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	604
Салдо към 31 декември 2021 г.	5 684
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	<u>604</u>

21.1. Инвестиционни имоти – земеделски земи (Ниво 3)

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

Ефективните дати на оценителските доклади са от месец декември 2021 г.

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 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 приходи 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 в по – голяма част от землицата, като на места тези съотносими тегла са съобразени с пазарната конюнктура на районите.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена по всеки метод, е следната:

	31 декември 2021 г. хил.лв.
Справедлива стойност на инвестиционните имоти	
- По метода на пазарните аналози	5 738
- По приходния метод	5 833
Справедлива стойност на имотите	5 684

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 20-40 лв./дка, трайни насаждения – 40 - 50 лв./дка, ниви – 25 - 100 лв./дка.
- Норма на капитализация (дисконтов процент) – от 4% до 5%;

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.

22 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска;
- да осигури стабилен и нарастващ кредитен рейтинг и финансови показатели предвид стартиралата през 2020г. инвестиционна стратегия на Дружеството.

За изпълнение на тези цели Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост. През 2020 г. Дружеството емитира нови акции, средствата от които са използвани и ще използват през следващи периоди за реализация на инвестиционната политика. Дружеството следи нивото на собствения капитал, както и съотношението инвестиционни имоти към собствен капитал.

Към 31.12.2021 г. дружеството няма привлечен капитал, подлежащ на връщане.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Годишен финансов отчет
31 декември 2021 г.

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Инвестиционни имоти	5 684	1 786
Собствен капитал	9 637	9 031
Съотношение инвестиционни имоти към собствен капитал	0.59	0.20

Ниският процент на съотношението към 31.12.2020 г. се дължи на факта, че същественото увеличение на акционерния капитал чрез емитиране на нови акции бе осъществено през месец ноември 2020 г. и само 20% от получените парични средства бяха инвестирани през 2020 г. в инвестиционни имоти. Продължаващата пандемична обстановка повлия негативно и през 2021г. на инвестиционната политика на Дружеството.

23 Събития след края на отчетния период

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация започна военна инвазия в Украйна. В резултат на тези действия на Русия бяха наложени редица различни икономически и финансови санкции от Европейския съюз и други страни. Очакванията са в средносрочен и дългосрочен план те да имат всеобхватен негативен ефект и върху световната икономика и различни сфери на обществения живот. Ситуацията е много динамична и непредсказуема и потенциално всеобхватна, поради което на този етап на практика Ръководството на Дружеството не е в състояние да направи надеждна прогноза за потенциалното количествено въздействие на военната криза. Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

24 Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 14 март 2022 г.