със секюритизация на недвижими имоти, поради което Дружеството не представя отчитане по сегменти.

5 Инвестиционни имоти

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**

Всички притежавани имоти са на територията на страната.

Изменението в балансовата стойност на инвестиционните имоти през 2019 г. може да бъде анализирана както следва:

	Магазин '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2019 г.	191	191
Прехвърлени към активи, класифицирани като държани за продажба (пояснение 19)	(191)	(191)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	-
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2019 г.	(23)	(23)
Амортизация	(8)	(8)
Прехвърлени към активи, класифицирани като държани за продажба	(31)	(31)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**-**	**-**

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 23.

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

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. Към 31.12.2019 г. няма инвестиционни имоти, отдадени под наем.

Бъдещите лизингови постъпления по неотменими договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти (договори за 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 2020г.	58	66	68	71	73		**336**
31 декември 2019 г.	-	-	-	-	-		**-**

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 Материални запаси

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

Като материални запаси към 31.12.2019 г. са класифицирани притежаваните от Дружеството 6 бр. мазета в жилищна сграда, находяща се в гр. София, район Сердика, жк Банишора, ул. „Алдимировска“ № 13, в УПИ XI-2, кв. 46А.

Поради неликивидността на активите и определянето им като неприсъщи за бъдещата дейност на дружеството, към 31.12.2019 новият СД на Дружеството взе решение за обезценката им. В изпълнение на Решение на Съвета на директорите от 18.12.2019 г. през 2020 г. беше извършен и отказ от собственост на 6 бр. мазета, заедно със съответните идеални части от общите части в сутерена на сградата. Отказът се наложи поради факта, че мазетата не са самостоятелни обекти, същите не могат да бъдат обект на сделка, т.е. Дружеството не може да се разпореди с тях, а същевременно дължи заплащане на данък недвижими имоти и такса битови отпадъци, както за мазетата, така и за прилежащите площи към тях.

7 Търговски и други вземания

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Вземания от клиенти по аренди	12	-
Други вземания	-	1
Търговски и други вземания	**12**	**1**

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е събрало авансово 7,9 % от вземанията си по сключените договори за аренда за текущата стопанска 2020/2021 година, както и 100% от дължимия наем на притежавания от Дружеството магазин до 30.06.2020 г.

8 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	2 547	-
Краткосрочни банкови депозити в лева	4 700	-
	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.

9 Собствен капитал

9.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 8 962 885 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

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

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	31.12.2020 Брой акции	2020 %	31.12.2019 Брой акции	2019 %
Елана Холдинг АД	-	-	102 970	15,84
Димитър Сулев	820 000	9,15	65 000	10,00
Петър Божков	-	-	65 000	10,00
Детелина Смилкова	-	-	65 000	10,00
Георги Матвеев	-	-	65 000	10,00
Таня Белиато	1 118 750	12,48	130 000	20,00
Васил Мирчев	-	-	130 000	20,00
Беллиато Раффаеле	1 121 250	12,51	-	-
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11,16	-	-
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7,74	-	-
УПФ ДСК Родина	589 995	6,58	-	-
ОББ Патримониум земя	525 000	5,86	-	-
Други акционери под 5%	3 093 760	34,52	27 030	4,16
		100.00		**100.00**

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.

9.2 Премиен резерв

Разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала е отнесена в “Премиен 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 премиен резерв са покрити загуби от минали години общо 492 хил. лв.

	Премиен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	2	2
Салдо към 31 декември 2019 г.	**2**	**2**
Салдо към 1 януари 2020 г.	2	2
Положителен премиен резерв 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**

10 Търговски задължения

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Задължения към доставчици	9	1
	9	**1**

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в отчета за финансовото състояние, отразяват тяхната справедлива стойност.

11 Възнаграждения на персонала

11.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(15)	-
Разходи за социални осигуровки	(1)	-
	(16)	**-**

11.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала се състоят от следните суми:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Задължения за заплати	1	-
	1	**-**

12 Задължения за дивиденти

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

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Счетоводна печалба (загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	62	(38)
Корекции по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ:		
- 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**	**(38)**
Дивидент за разпределение, съгл. чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ	90%	90%
Задължение за дивидент	**4**	**-**
Среднопретеглен брой акции през годината – хил. бр.	1 632	650
Дивидент на акции /в лева/	0.003	-

13 Печалба от продажби на имоти, държани за продажба

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Постъпления от продажба на недвижими имоти (активи, държани за продажба) – пояснение 19	200	-
Балансова стойност на продадени активи, държани за продажба	(160)	-
	40	**-**

14 Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти

	2020	2019

	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	19	5
	19	**5**

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

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

15 Други приходи

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

16 Разходи за външни услуги

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(11)	(5)
Разходи, свързани с увеличение на капитала	(10)	-
Одит	(1)	(1)
Пазарни оценки	(1)	-
Консултантски услуги	-	(1)
Други разходи	-	(1)
	(23)	**(8)**

17 Възнаграждение обслужващо дружество

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Възнаграждение обслужващо дружество	(9)	(1)
	(9)	**(1)**

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

За своите услуги ОД получава следните възнаграждения:

- 0,35% на тримесечие – само и единствено от инвестираните средства, т.е. от стойността на придобитите имоти от ЕФЗЗ АДСИЦ към края на съответното

тримесечие при инвестиции до 20 млн. лева и 0,25% при инвестиции над 20 млн. лева;

- success fee - 10% от ефективно събраните плащания от наеми/ренти на отдадените под наем/аренда имоти;
- success fee - 10% от печалбата, определена след корекция на финансовия резултат, съгласно чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

Възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД към 31.12.2020 г. е в размер на 9 хил. лв., (вкл. ДДС, имайки предвид че ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ няма право на приспадане на данъчен кредит).

18 Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Наказателни лихви и глоби	-	(5)
ДДС	(4)	-
Други разходи	(1)	(2)
	(5)	**(7)**

19 Активи, класифицирани като държани за продажба

Към 31.12.2019 г. в отчета за финансовото състояние е включен недвижим имот (магазин) с балансова стойност 160 хил. лв., рекласифициран през 2019 г. от групата на инвестиционни имоти към активи, държани за продажба, съгласно МСФО 15. Имотът представлява Магазин № 66, с идентификатор 61834.4354.194.53, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. Б, ет. партер, с площ 225,60 кв. м., заедно с 4,73 % идеални части от общите части на жилищната сграда

В изпълнение на Решение от 29.06.2020 г. на Общо събрание на акционерите на ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ, този имот бе продаден за цена от 200 000 лв. Окончателното изповядване на сделката се извърши на 30.06.2020 г., като имотът бе закупен от Агромениджмънт ООД.

Паричните потоци през годината, свързани с активите, държани за продажба са представени отделно в отчета за паричните потоци.

20 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-претеглените 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 – времевия 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-претеглените брой акции са взети предвид емисиите на нови акции през 2020 г., представени в пояснение 9.1.

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:

	2020	2019
Печалба/ (Загуба) за годината(в хил. лв.)	62	(38)
Среднопретеглен брой акции (в хил. бр.)	1 632	650
Печалба/ (Загуба) на акция (в лв.)	**0.038**	**(0.06)**

21 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 31 декември 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.

21.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.
Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(11)	-
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо възнаграждения	**(11)**	**-**

През 2020 г. и 2019 г. лицата, които са ключов управленски персонал, не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.12.2020 г. са представени на ред „Задължения към персонала“ в Отчета за финансовото състояние.

21.2. Сделки със свързани лица

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

22 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 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.

22.1. 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 23 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.

22.2. 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.

22.3. 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:

Финансови активи	**Пояснение**	**2020**	**2019**
		'000 лв.	**'000 лв.**
Текущи активи			
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност		**7 259**	**1**
Търговски и други вземания	7	12	1
Пари и парични средства	8	7 247	-
общо		**7 259**	**1**

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 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.

22.4. Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Към 31.12.2020 Дружеството няма лихвоносни финансови активи и пасиви.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти.

22.5. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**2020 ‘000 лв.**	**2019 ‘000 лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски и други вземания	12	1
Пари и парични средства	7 247	-
	7 259	**1**

Финансови пасиви	**2020 ‘000 лв.**	**2019 ‘000 лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Текущи пасиви:		
Търговски задължения	9	1
	9	**1**

22.6. 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.
Към 31 декември падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи	**Нетекущи**

31 декември 2020 г.	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**	**-**	**-**	**-**

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	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 и други задължения	1	-	-	-
Общо	**1**	**-**	**-**	**-**

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.

23 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

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)	-	-	-	-

31 декември 2019 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земеделски земи	-	-	-	-
Активи, държани за продажба				
- сграда (магазин)	-	-	160	160

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

	Инвестиционни имоти Земеделски земи хил. лв.	Активи, държани за продажба 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	-

23.1. 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 2020 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 (анализи)“ и „Приходен метод/Директна капитализация на дохода“.

Съгласно метода на „Пазарните сравнения (анализи)“ 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 й 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 й приближаване до съществуващите пазарни нива на цените на земеделските земи, е прието, че двата подхода имат приблизително равни значимости.

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

	31 декември 2020 г. хил.лв.
Справедлива стойност на инвестиционните имоти	
- По метода на пазарните аналози	1 751
- По приходния метод	1 811
Справедлива стойност на имотите	**1 786**

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.

23.2. Активи, държани за продажба - (Ниво 3)

Активът, държан за продажба, подробно описан в пояснение 19, е оценен по неговата балансова стойност, която е приета от ръководството като приблизително равна на неговата пазарна стойност към 31.12.2019 г.

24 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 променената инвестиционна стратегия на Дружеството през 2020 г.

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 31.12.2020 г. дружеството няма привлечен капитал, подлежащ на връщане.

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Инвестиционни имоти и активи, държани за продажба	1 786	160
Собствен капитал	9 031	160
Съотношение инвестиционни имоти към собствен капитал	**0.20**	**1.00**

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.

25 Събития след края на отчетния период

Въздействието на пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава, не е възможно 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.

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 финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване..

26 Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 05 февруари 2021 г.