

# **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ПРЕЗ 2007 ГОДИНА**

*(НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.32 И ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17 СЕПТЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА)*

## **1. Систематизирана информация за “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ (Фонда). Основни партньори.**

### **1.1. Информация за Фонда.**

Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписан в търговския регистър на СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Седалището и адресът на управление на дружеството е град София, ул. „Кузман Шапкарев” №4. Фондът е с учредителен капитал от 500 000 лева. В последствие, капиталът на Фонда е увеличаван на три пъти, като до този момент дружеството е издало общо 59 715 885 акции, а реално разполагаемия капитал е в размер на около 73,2 милиона лева. “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ е най-голямото дружество в страната, което инвестира в земеделски земи.

През август 2007 година е пласирана успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона евро, за срок от 3 години, с годишна лихва от 7%, платима на две годишни вноски на шестмесечие.

Фондът има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

- Георги Петров Личев, Председател на СД и Изпълнителен директор;
- Георги Валентинов Малинов, Зам. председател на СД;
- Петър Стоянов Божков, Член на СД;
- Страхил Николов Видинов, Член на СД;
- Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД.

Към датата на изготвянето на настоящия доклад Фондът не е назначил Прокурист.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фонда подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си с решение на КФН от 1 юни 2005. Учредено е със срок на съществуване 7 години.

## **1.2. Основни партньори на Фонда.**

“Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- Обслужващо дружество

Обслужващо дружество на Фонда по силата на договор от 15.12.2005 г. е Елана пропърти мениджмънт АД, София, бул. „България“ 49, тел: + 359 (2) 81 000 89, факс: + 359 (2) 9 581 523

- Банка депозитар

Банка депозитар на Дружеството е „УниКредит Булбанк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, Столична община, пл. „Света Неделя“ №7, тел: + 359 (2) 923 2422, + 359 (2) 923 2994/5, факс: + 359 (2) 9877 464.

- Експерт оценители

Фондът, в изпълнение на задължението си по 18, ал.2 от ЗДСИЦ е сключил договор и е ползвал услугите на следните независими експерт оценители:

1. „ИВЕЛА ИНВЕСТ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление град Плевен, ул. „Васил Априлов“ № 48, регистрирано с Решение на фирмено отделение на Плевенски окръжен съд по дело №128/2006 год., БУЛСТАТ 114661817;
2. „ХИТПРЕС“ ООД, със седалище и адрес на управление: град София, пл. „Райко Даскалов“ № 1, вх.Б, ет.2, ап.18, регистрирано с Решение на фирмено отделение на Софийски градски съд по дело №13305/2004 год., БУЛСТАТ 131342985;
3. „АТренд“ ЕООД е учредено през 1997 г. във Варна и вписано в търговския регистър при ВОС под фирмено дело 4006/1997 година;
4. “Колиърс интернешънъл” ЕООД, регистрирано по ф.д.но4061/1996 по описа на СГС.

- Одитор

Одитор на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е „Делойт Одит“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „Ал. Стамболийски“ №103, Sofia Towers (mall of Sofia), вписано в СГС по ф. дело № 10 638/1996 г., Булстат 121145199, представлявано от Борислав Стратев

– Управител. „Делойт Одит“ ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). „Делойт Одит“ ООД има рег.№ 33 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

Фондът не притежава акции от своето обслужващо дружество.

## **2. Инвестиционни цели и ограничения.**

- **Предмет на дейност.**

Предметът 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 окрупняване на портфолиото от земеделска земя и последващата ѝ продажба през 2011 година.

- **Основна цел.**

Съгласно устава на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

- **Инвестиционни ограничения.**

"Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

На предстоящото годишно общо събрание на акционерите на Фонда, Съветът на директорите възнамерява да предложи за гласуване на промяна в устава на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ, съгласно която, размерът на инвестициите в земеделска земя за неземеделски нужди, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Фонда към края на всяка финансова година, както и 5 млн. Евро.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Фонда могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Фондът може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

- **Критерии за покупка на обработваеми земеделски земи.**

Критериите за избор на земеделски земи и ценовата политика на Фонда са инкорпорирани в подробно описани правила за покупка на земеделски земи, съгласно които земеделската земя в България за нуждите на Фонда е класифицирана в 5 ценови класа. Във всеки ценови клас са определени различни цени за земя от 1-ва до 10-категория, които от своя страна се разделят на три подкласа според големината на съответния парцел (до 10 дка, между 10 и 20 дка и над 20 дка).

Към края на всяко тримесечие или при настъпили промени в пазарните нива на земеделската земя, ценовата политика на Фонда се преразглежда и коригира с цел запазване и повишаване на конкурентоспособността на Фонда.

Ценовата политика на Фонда за всяко землище, в което Фонда купува земя е в следствие на комбинация от следните основни критерии:

Цена на придобиване

Цената на придобиване е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

Качество на земеделската земя

Фондът закупува единствено земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица и други). Придобиваните земеделски земи са ниви от 1-ва до 5 –та категория, като по изключение по-ниски категории земи се купуват, когато са обработваеми или подходящи за обработка.

Очаквана доходност

При избор за покупка на конкретни парцели и определяне на покупната цена задължително се отчита и размера на текущата или очаквана рента за съответния парцел земеделска земя.

Възможности за концентрация

Концентрираната земеделска земя в едно землище е значително повече търсена от земеделските производители, което повишава размера на рентата ѝ, респективно пазарната ѝ цена. За землища, в които Фондът е постигнал

или има сериозни основания да смята, че може да постигне концентрация на земя се определят по-високи цени, които от своя страна увеличават размера на придобитата земя в такъв тип землища.

#### Възможност за окрупняване

Поради голямата разпокъсаност на земеделската земя в България, по-големите парцели земеделска земя са с по-висока пазарна цена. Ценовата политика на Фонда отчита обстоятелствата относно възможността за естествено окрупняване на вече закупени или предстоящи да бъдат закупени нови парцели.

#### Географско разположение

Фондът купува земеделска земя единствено в Северна България (основно в Дунавската равнина и Добруджа) и в 3 области на Югоизточна България (Бургас, Ямбол и Хасково). Стратегията на Фонда е портфолиото от земеделска земя да бъде разпределено в области, в които Фондът ще се стреми да концентрира своите земи или в други области, към които има значителен инвестиционен интерес. Целта е земите в тези други области да бъдат в последствие заменени срещу земи в области, в които Фондът ще концентрира своето портфолио.

- **Покупка на земеделска земя с цел промяна на предназначението.**

През 2006 г. Съветът на директорите на Фонда взе решение част от временно свободните парични средства на Фонда да бъдат инвестирани в земеделски земи с цел промяна на предназначението им и бъдеща продажба, като инвестициите в такъв тип земя да са в размер и времеви хоризонт не възпрепятстващ инвестициите на Фонда в обработваема земеделска земя. През периода 2006-2007 г. Фондът закупи около 270 дка земеделска земя около София с цел промяна на предназначението и продажбата ѝ до края на 2007 г. Забавянето на приемането на промените в Общия устройствен план на община София възпрепятства тяхната продажба до края на 2007 г., но Фондът възнамерява и ще предприеме всички необходими действия за продажбата на тези имоти до края на 2008 г.

- **Максимално допустим размер на разходите за управление на Фонда.**

Съгласно чл. 60 от Устава на Фонда, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на обслужващото дружество, членовете на Съвета на директорите и заетите лица, на регистрирания одитор, на оценителите, на банката-депозитар и други е 8% от стойността на балансовите активи на Фонда. За трите финансови години 2005, 2006 и 2007

г. средният размер на разходите за управление и обслужване на Фонда е около 3%. Съветът на директорите на Фонда счита, че и за следващите години размерът на разходите ще бъде не повече от 3% от балансовата стойност на активите.

- **Ограничения относно източници на финансиране.**

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в ТЗ. Съгласно закона и устава, капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. Съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ в търговския регистър на съда, да приема решения за увеличаване на капитала до 120 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 60 000 000 лева. Съгласно чл. 2, ал.2 от ЗДСИЦ, Фондът може да взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

### **3. Информация за основната дейност на Фонда от създаването му до 31 декември 2007г. и през текущата финансова година.**

Към 31.12.2007г. Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ е инвестирал 77 896 000 лева в земеделски земи, както следва:

Инвестиции в обработваема земеделска земя за периода 2005-2007г.

<b>Показатели</b>		<b>Към 31.12.2005г.</b>	<b>Към 31.12.2006г.</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	<i>в дка</i>	20 700	143 790	251 167
Придобита земя през годината	<i>в дка</i>	20 700	123 090	107 377
Средна цена на придобиване през годината	<i>в лева/дка</i>	159	188	238
Средна цена на придобиване (с натрупване)	<i>в лева/дка</i>	159	184	207
Преоценена пазарна цена към края на годината за 1 дка	<i>в лева/дка</i>	200	240	320
Инвестирани средства през годината	<i>в лева</i>	3 301 000	23 095 000	25 573 000
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	<i>в лева</i>	3 301 000	26 396 000	51 969 000

Инвестиции в друга земеделска земя (с цел промяна на предназначението) за периода 2005-2007 г.

<b>Показатели</b>		<b>Към 31.12.2005г.</b>	<b>Към 31.12.2006г.</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Придобита земя през годината	<i>в дка</i>	0	188	82
Инвестирани средства през годината	<i>в лева</i>	0	18 712 000	7 214 000
Общо инвестирани средства към края на годината	<i>в лева</i>	0	18 712 000	25 926 000

Общо инвестирани средства в земеделска земя, годишни преоценки и балансова стойност за периода 2005-2007г.

<b>Показатели</b>		<b>Към 31.12.2005г.</b>	<b>Към 31.12.2006г.</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Инвестирани средства през годината	<i>в лева</i>	3 301 000	41 807 000	32 788 000
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	<i>в лева</i>	3 301 000	45 108 000	77 896 000
Годишна преценка на земеделската земя за промяна на предназначение към края на годината	<i>в лева</i>	0	3 979 000	30 800 000
Годишна преценка на обработваема земеделска земя към края на годината	<i>в лева</i>	847 000	7 266 000	20 344 000
Обща годишна преценка към края на годината	<i>в лева</i>	847 000	11 245 000	51 144 000
Балансова стойност към края на годината	<i>в лева</i>	4 149 000	57 201 000	141 132 000



Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода 2005-2007г.

Месец	Закупена земя за месеца (дка)	Цена на придобиване за месеца (лв/дка)	Общо закупена земя с натрупване (лв/дка)	Обща сума на инвестицията (лв)	Цена на придобиване с натрупване (лв/дка)
Май 2005	200	145	200	30 000	150
Юни 2005	500	150	700	105 000	150
Юли 2005	1 700	149	2 400	358 000	149
Август 2005	1 200	168	3 600	560 000	156
Септември 2005	4 600	164	8 200	1 314 000	160
Октомври 2005	4 400	157	12 600	2 006 000	159
Ноември 2005	800	170	13 400	2 142 000	160
<b>Декември 2005</b>	<b>7 300</b>	<b>159</b>	<b>20 700</b>	<b>3 301 000</b>	<b>159</b>
Януари 2006	1 500	167	22 200	3 551 000	160
Февруари 2006	7 100	183	29 300	4 850 000	166
Март 2006	13 800	178	43 100	7 314 000	170
Април 2006	11 600	178	54 700	9 374 000	171
Май 2006	13 900	178	68 600	11 842 000	173
Юни 2006	10 400	179	79 000	13 701 000	173
Юли 2006	17 400	208	96 400	17 313 000	180
Август 2006	17 800	197	114 200	20 821 000	182
Септември 2006	14 400	193	128 600	23 605 000	184
Октомври 2006	4 700	174	133 300	24 421 000	183
Ноември 2006	4 700	175	138 000	25 245 000	183
<b>Декември 2006</b>	<b>5 800</b>	<b>198</b>	<b>143 800</b>	<b>26 396 000</b>	<b>184</b>
Януари 2007	3 800	216	147 600	27 218 000	184
Февруари 2007	6 100	214	153 700	28 523 000	186
Март 2007	9 300	221	163 000	30 575 000	188
Април 2007	10 500	216	173 500	32 842 000	189
Май 2007	10 400	213	183 900	35 054 000	191
Юни 2007	9 600	209	193 500	37 058 000	192
Юли 2007	12 400	229	205 900	39 903 000	194
Август 2007	8 700	219	214 600	41 806 000	195
Септември 2007	9 200	241	223 800	44 020 000	197
Октомври 2007	10 600	229	234 400	46 449 000	198
Ноември 2007	8 500	366	242 900	49 564 000	204
<b>Декември 2007</b>	<b>8 300</b>	<b>290</b>	<b>251 200</b>	<b>51 970 000</b>	<b>207</b>

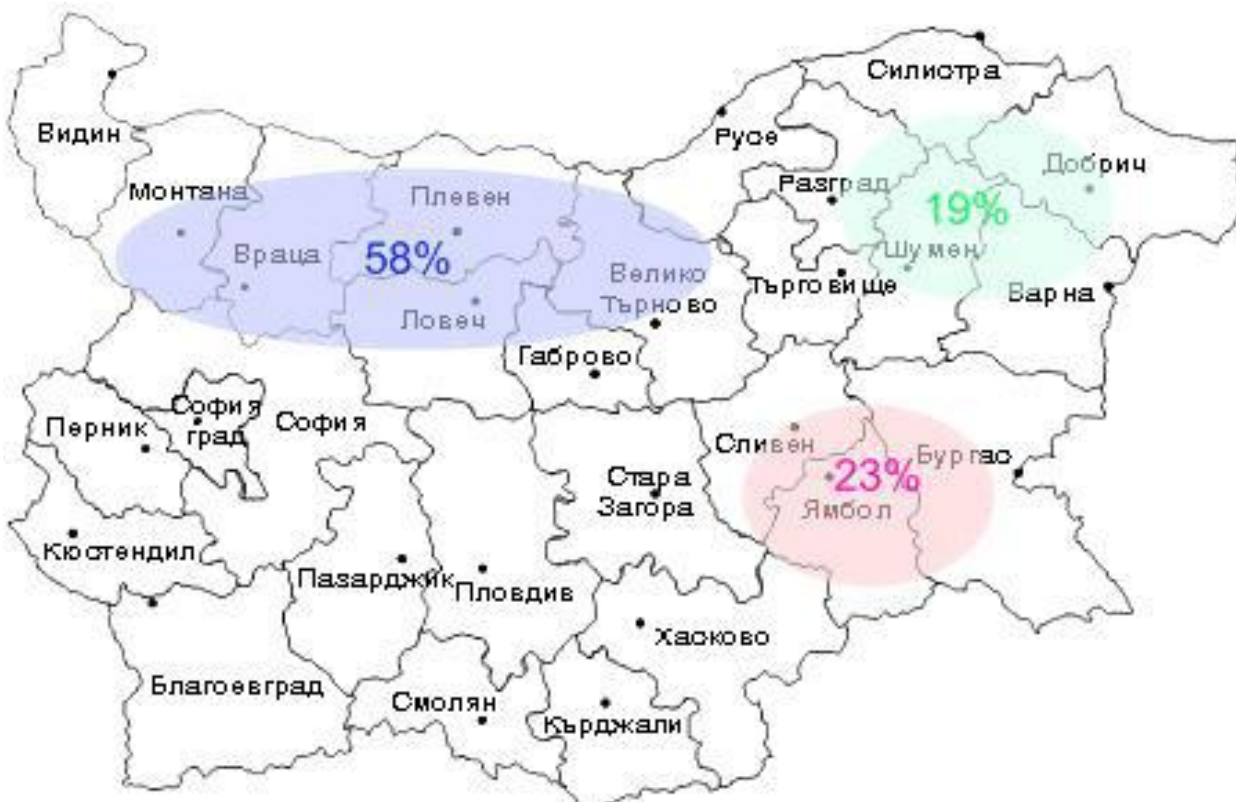
Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31.12.2007г.

Област	Площ (дка)	Дял (%)
Плевен	39 000	15.53%
Ямбол	31 600	12.58%
Видин	25 500	10.15%
Велико Търново	20 700	8.24%
Враца	17 500	6.97%
Търговище	15 900	6.33%
Ловеч	15 600	6.21%
Монтана	12 300	4.90%
Хасково	10 900	4.34%
Бургас	10 300	4.10%
Шумен	9 100	3.62%
Русе	9 000	3.58%
Разград	8 900	3.54%
Добрич	8 900	3.54%
Стара Загора	4 600	1.83%
Габрово	4 400	1.75%
Силистра	3 800	1.51%
Варна	2 400	0.96%
Други	800	0.31%
<b>Общо</b>	<b>251 200</b>	<b>100.00%</b>

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 31.12.2007 г.

Категория	Площ (дка)	Дял (%)
I	50	0.02%
II	9 200	3.66%
III	71 150	28.33%
IV	81 200	32.33%
V	54 700	21.78%
VI	24 200	9.64%
VII	6 800	2.71%
VIII	1 500	0.60%
IX	1 900	0.76%
X	500	0.19%
<b>Общо</b>	<b>251 200</b>	<b>100.00%</b>

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 31.12.2007г.



Видно от представените справки за дейността, Фондът притежава към 31 декември 2007 близо 251 200 дка земеделска земя със средна цена на придобиване от 207 лева, както и 270 дка земеделска земя закупена с цел промяна на предназначението. Само за отчетната 2007 година, Фондът е инвестирал 32 788 000 лева, от които 25 573 000 милиона са инвестирани в закупуването на 107 377 дка земя със земеделски предназначение, при средна цена на придобиване от 238 лева с всички включени разходи по изповядване на сделките. Отделно са инвестирани и 7 214 000 лева в 82 дка земеделска земя закупена с цел промяна на предназначението.

Пазарният дял на Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ е най-висок сред останалите дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в обработваема земеделска земя. Съпоставен с националния обем на пазара, пазарният дял на Фонда също е значителен.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Продадена земя (дка)	350 000	350 000	450 000	560 000	900 000	1 061 000
Пазарен дял на Фонда				8%*	13%	10%

\*интерполирана стойност за 6 месеца

Предимство на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е и изградената собствена мрежа от 70 регионални представители в северна и югоизточна България, които изкупуват земеделски земи за фонда директно от местните собственици. Тази собствена мрежа от регионални представители значително намалява транзакционните разходи на Фонда по придобиване на земеделски земи, което му позволява да поддържа най-ниските цени на придобиване в сравнение със своите конкуренти.

#### **4. Действия по управление на закупените земеделски земи.**

##### **4.1. Отдаване на закупените имоти под наем/аренда.**

Над 90% от закупените от Фонда имоти се обработват от местни земеделски стопани, като към момента на закупуване на имотите, голяма част от тези фактически отношения не са формализирани с изричен договор между съответния ползвател и собственика, продаващ имота на Фонда. Фондът не закупува земеделски земи с наличен договор за наем/аренда, с условия неблагоприятни за собственика или значително отклоняващи се от пазарните нива към момента на закупуването. Обслужващото дружество на Фонда определя ценовата политика по фиксиране на минимален размер на рентите за всяка стопанска година.

Основна постоянна цел на Фонда е идентификация на всички арендатори, които ползват имоти на Фонда без правно основание към момента на покупката. Фондът поддържа и актуализира база данни с информация за земеделските производители във всички землища, в които е придобил имоти. Въз основа на анализа на събраната информация се извършва подбор на наематели/арендатори, на които се предлагат закупените към началото на съответната стопанска година земеделски земи в съответното землище. Подборът се извършва на база на множество фактори, в това число: предлагана аренда, продължителност на договора, възможности за последващо наемане и на други закупени имоти, риск от неплащане на дължимата аренда и други. Фондът сключва предимно договори за аренда със срок за 4 години с 20% годишно увеличение на размера на арендата. В случаи, при които Фондът преценява, че такива договори в дългосрочен период биха били неизгодни за него, то сключва договори за наем за 1 година.

Дружеството поддържа електронна база данни за арендния статус на всеки закупен имот, която се обновява ежемесечно. В дейността си по отдаване на земята под аренда, Фондът се подпомага от Областни координатори по места.

Основните задължения на областните координатори включват идентифициране на потенциални арендатори, водене на преговори, набавяне на необходимите документи и окончателното подписване на договорите за аренда.

За стопанската 2007/2008 година, „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е сключило договор с „Българска агенция за експортно застраховане“ ЕАД за застраховане на вземанията по сключените договори за наем/аренда за стопанската 2007/2008 година.

Очакваните изменения в приходите от основна дейност за следващите години се основават на нарастващи постъпления от аренда, както и планираната през 2008г. продажба на земеделската земя за смяна на предназначението.

Постъпленията от аренда са прогнозираны на база 20% годишно увеличение на размера на арендата за периода 2008-2011г., съгласно сключваните 4 годишни арендни договори. Очакванията на Фонда са за постепенно увеличаване до 90% към 2011г. на съотношението между отдадена земя под аренда/наем с вписани договори спрямо общата закупена земя.

В настоящата таблица са посочени резултатите от отдаването под наем/аренда на закупените до момента земеделски земи, както и прогнозите на ръководството на Фонда за очакваните приходи от арендна дейност за настоящата 2007/2008 и следващите стопански години до 2010/2011 година включително.

Стопански сезон	Година на получаване на арендните плащания	Общо закупена земя (дка) *	отдадена под аренда земя (дка)	Дял (%)	Средна рента (лв)	Очаквани приходи (хил.лв)
2005/2006	2006	20 700	2 900	14%	6.57	19
2006/2007	2007	143 000	70 000	49%	8.96	627
2007/2008	2008	251 000	170 000	68%	12.80	2 176
2008/2009**	2009	331 000	266 000	80%	15.40	4 096
2009/2010**	2010	381 000	343 000	90%	18.50	6 346
2010/2011**	2011	431 000	390 000	90%	22.20	8 658

\* Общо закупена земя към 31 декември на годината, в която започва съответния стопански сезон; \*\* За периода 2008 -2011 данните са прогнозни и ориентировъчни

#### 4.2. Действия по концентрация и комасация на земята.

Стратегията и конкретните действия на Фонда по концентрация и комасация на закупените имоти е условно разделена на следните 4 етапа:

##### Юни 2005 – декември 2006.

Фондът купува земя в почти всички области от Дунавската равнина и Добруджа: Видин, Враца, Монтана, Плевен, Ловеч, Русе, Шумен, Търговище,

Велико Търново, Силистра и Добрич, както и на територията на Бургаска, Ямболска и Хасковска област /Югоизточна България/. Целта е натрупването на критичен обем земя от около 200 000 дка.

От януари 2007 година Фондът стартира втория етап от реализацията на действията си по концентрация и комасация на закупените земи, а именно:

**Януари 2007 - декември 2007.**

От 1 януари 2007 е въведена нова ценова политика, чиято цел е чрез разделянето на землищата на територията на страната в пет ценови класа да се постигне естествена концентрация на покупките в определени землища, базирана на ценовите фактори. Към 31 декември 2007 Фондът е придобил земя в около 1500 землища, като 92% от земята се намира в 850 землища.

**Януари 2008 - декември 2008 .**

Целта на Фонда е към края на този период да бъдат определени въз основа на комбинация от различни критерии не повече от 400 приоритетни землища, в които Фондът ще се стреми да притежава концентрирана земя в размер на около 1 000 дка във всяко землище.

**Януари 2009 - декември 2010.**

През този период Фондът планира активни действия по замяна на закупената земя, извън определените приоритетни землища, срещу земя в приоритетни такива. Успоредно с този процес се планира и участие в комасационни проекти в приоритетните землища на Фонда с цел окрупняване, доколкото е възможно, на концентрираната в едно землище земя.

## 5. Систематизирана информация от Годишния счетоводен отчет на Фонда за 2007 година.

**Забележка: стойностите са в хил. лева**

Баланс на Фонда към 31.12.2007г.

	Към 31.12.2007г.
<b>Активи</b>	
Инвестиционни имоти	141 132
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	46
Търговски и други вземания (1)	982
Финансови активи за търгуване	0
Парични средства и еквиваленти	10 600
<b>Общо активи</b>	<b>152 760</b>
<b>Пасиви</b>	
Облигационен заем	19 558
Лихви по облигационен заем	561
Текущи задължения (2)	2 582
<b>Общо пасиви</b>	<b>22 701</b>
<b>Нетни активи</b>	
	<b>130 059</b>
<b>Собствен капитал</b>	
Основен капитал	59 716
Премии от емисия	13 453
Неразпределена печалба	9 361
Печалба за текущия период	47 529
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>130 059</b>

Отчет за доходите на Фонда за 2007г.

	31.12.2007г.
<b>Приходи</b>	
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	51 144
Приходи от рента	627
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	971
Други приходи	52
Приходи от лихви	704
<b>Приходи от дейността общо</b>	<b>53 498</b>
<b>Разходи</b>	
Разходи за външни услуги (3)	-4 523
Балансова стойност на продадени имоти	-600
Разходи за лихви по облигационен заем	-563
Разходи от операции с финансови активи за търгуване, нето	-68
Разходи за материали	-38
Разходи за амортизация	-30
Разходи за персонал	-99
Други разходи, нето	-48
<b>Разходи за дейността общо</b>	<b>-5 969</b>
<b>Печалба</b>	
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>47 529</b>
Данъци	0
<b>Нетна печалба</b>	<b>47 529</b>

Подробно описание на търговските и други вземания от баланса на Фонда към 31.12.2007 г.

	Към 31.12.2007г.
<b>Търговски и други вземания (1)</b>	
Вземания от клиенти, доставчици и регионални представители	714
Вземания по аренда	207
Вземания по лихви	46
Аванси, предоставени на служители	2
Други вземания	13
<b>Общо</b>	<b>982</b>



Подробно описание на текущите задължения от баланса на Фонда към 31.12.2007г.

<b>Текущи задължения (2)</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Задължения към обслужващо дружество	1 771
Задължения към доставчици и регионални представители	745
Задължения към персонала	42
Задължения по финансов лизинг	15
Задължения към осигурителни предприятия	3
Данъчни задължения	1
Други задължения	5
<b>Общо</b>	<b>2 582</b>

Подробно описание на разходите за външни услуги към отчета за доходите за 2007г.

<b>Разходи за външни услуги (3)</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество	3 517
Разходи за реклама	243
Разходи за наеми и поддръжка	186
Разходи по договори за посредничество	165
Разходи по емисия облигации	98
Разходи по договор за управление на свободни финансови активи	84
Разходи за възнаграждение на лицензирани оценители	59
Разходи за възнаграждение на одитор	44
Разходи за консултантски услуги	37
Разходи за адвокатски хонорари	15
Разходи за такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	14
Членски внос БАСЗЗ*	7
Разход за застраховки	6
Разходи за изготвяне на кредитен рейтинг	4
Други разходи за външни услуги	44
<b>Общо</b>	<b>4 523</b>

\*Българска асоциация на собствениците на земеделски земи

Подробна информация за финансовото състояние на Фонда може да бъде получена от Годишния финансов отчет на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ и бележките към него.

**6. Друга информация, съгласно приложение №10 от наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа (от 17 септември 2003 г.).**

- **Информация относно сделките, сключени между Фонда и свързани лица.**

По смисъла на § 1, т. 12 от Закона за публично предлагане на ценни книжа "свързани лица" са:

- (а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- (б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- (в) лицата, които съвместно контролират трето лице;
- (г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

Към момента Фондът не е сключвал сделки с недвижими имоти или с други активи с участието на "свързани лица", както и не е получил предложения за сключване на такива сделки.

- **Информация за сделки, които са извън обичайната дейност на Фонда или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

През 2007 година не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Фонда или съществено се отклоняват от пазарните условия. такива сделки не са сключвани.

- **Информация за извънбалансово осчетоводени сделки.**

През 2007 година не са сключвани сделки, които са осчетоводени извънбалансово .

- **Информация за дялови участия на Фонда и за основните му инвестиции в страната и в чужбина.**

"Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ не притежава дялове в други дружества. Съгласно чл.4, ал. 4 на ЗДСИЦ „Недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.". Поради естеството на дейността на дружеството, императивната разпоредба на чл.4, ал.4 от ЗДСИЦ се явява нормативна забрана за осъществяване на дейност извън пределите на Република България и поради това такава дейност не е осъществявана и до падането на законовата забрана не може да бъде осъществявана от „Елана

фонд за земеделска земя” АДСИЦ. Информация за дейността на Фонда в страната е представена подробно в т.3 на настоящия доклад.

- **Информация относно сключените от Фонда, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

През август 2007 година Фондът пласира успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона Евро. Срокът на облигационния заем е тригодишен с фиксирана лихва от 7% годишно, платима на шестмесечие. Набраните средства се използват за продължаване на инвестиционната политика на Фонда. Заемът може да бъде погасен предсрочно след изтичане на една година от получаването му.

- **Информация за предоставени от Фонда заеми.**

Фондът не е предоставял заеми, както и не е поемал задължения като гарант по заеми на трети лица.

- **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През 2007 година Фондът не е емитирал нови акции. Пласирана е емисия от облигации на обща стойност 10 (десет) милиона Евро. Средствата набрани от облигационния заем се използват за осъществяване на инвестиционната дейност на Фонда през 2007 и 2008 година.

- **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Към края на 2006 година, съгласно прогнозите на Фонда за 2007г. беше планирано закупуването на между 100 000 дка и 120 000 дка обработваема земеделска земя. Закупените през 2007г. около 107 400 дка при средна цена на придобиване от 238 лева, с всички включени разходи по сделките, са в рамките на прогнозите.

Към 31.12. 2006 г. беше планирано закупената около София земеделска земя с цел промяна на предназначението да бъде продадена до края на 2007 г. Забавянето на процедурата по окончателно утвърждаване на промените в Общия устройствен план на община София рефлектира върху градоустройствените процедури, свързани със закупената земя, респективно тяхната продажба.

Цената на акцията на “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ през отчетния период достигна 2.30 лева при заложен в доклада за дейността през 2006 година нива от 1.70 – 1.80 лева. Трябва да се отбележи, че стойността на

акциите на Фонда остана непроменена дори и в условията на течащата в момента корекция на цените на акциите търгувани на БФБ.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Към 31.12.2007 г. Фондът е емитирал емисия необезпечени корпоративни облигации за срок от 3 години с фиксирана годишна лихва от 7 %, платима на шестмесечие. Средствата, необходими за погасяване на предстоящите лихвени плащания по облигациите през 2008 г. ще бъдат за сметка на собствените средства на Фонда и/или постъпления от наем/аренда и очаквани постъпления през 2008 г. от продажбата на закупената земеделска земя с цел промяна на предназначението.

Към датата на съставяне на настоящия доклад, Фондът няма други задължения извън посочените по-горе и не счита, че съществува опасност от възникване на трудности при погасяване на задълженията му.

- **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Планираните инвестиции в около 80 000 дка обработваема земеделска земя през 2008г. ще бъдат финансирани със собствени средства на дружеството, в това число налични около 10 млн. лева финансови средства към 31.12.2007 и очаквани постъпления през 2008г. от продажбата на закупената земеделска земя с цел промяна на предназначението.

- **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление Фонда и на неговата икономическа група.**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Фонда.

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от Фонда в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

По силата на сключен договор с обслужващо дружество, отчетите на фонда се изготвят от „Елана пропърти мениджмънт“ АД. Обслужващото дружество е разработило и прилага стриктна политика по осъществяване на вътрешен контрол, в това число превантивен, текущ и последващ на всички финансови операции на Фонда, при които има опасност да възникне риск за дейността му.

- **Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година.**

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 14 юни 2007 година са избрани за членове на съвета на директорите Андрей Валерьевич Круглихин и Страхил Николов Видинов. Двата са избрани за срок до приключване на мандата на настоящия съвет на директорите.

- **Информация за размера на възнагражденията на членовете на съвета на директорите изплатени от Фонда.**

От създаването на Фонда на членовете на СД са начислени общо 46 800 лева възнаграждения, от които към 31 декември 2007 г. реално са им изплатени 8860.50 лева. С протоколно решение от 15 май 2005 година, членовете на тогавашния СД се отказват от правото да получават определените им от Общото събрание възнаграждения. Начислените възнаграждения са само за периода от последното общо събрание (14 юни 2007 година) до 31 декември 2007 година.

Съгласно Чл. 50 от Устава на Елана „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. На проведените редовни годишни общи събрания на акционерите е гласувано членовете на Съвета на директорите да получават месечно възнаграждение в размер на 10 минимални работни заплати за страната.

- **Информация за притежавани от членовете на СД акции на Фонда.**

Към датата на съставяне на настоящия доклад членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството, с изключение на адвокат Петър Стоянов Божков, независим член на Съвета на директорите, който притежава 20 000 броя акции.

- **Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

На Фонда не са му известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи акционери или облигационери относителен дял акции или облигации.

- **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Фонда в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.**

Към датата на съставяне на настоящия доклад Фондът не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

- **Данни за директора за връзки с инвеститорите.**

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Съветът на директорите на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е назначил по трудов договор за Директор за връзки с инвеститорите Георги Стоянов Георгиев, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокуриснт на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116 г от ЗППЦК, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Фонда, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за:

(а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Фонда, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество;

(б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар;

(в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Фонда от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 до 17:00ч. на следния адрес: гр. София, бул. "България" 49, Бизнес център "Витоша", ет.5, тел: +359 (2)81 000 86.

## **7. Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба №2.**

- **Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираниите активи.**

В България земеделската стопанска година започва през октомври и свършва през септември на следващата година. Над 90% от земята на Фонда се обработва от местни земеделски производители. При закупуване на всеки парцел се идентифицират земеделците обработващи конкретния парцел.

Процесът на идентификация е времеемък, поради което съществува разлика между размера на площта, който ефективно се обработва и размера на площта, отдаден под наем/аренда с формализирани писмени договори. В посочената по-долу таблица е посочен размера на земята, която се обработва срещу сключени писмени договори за наем или аренда.

Сезон	Общо закупена земя (дка)	Земя, отдадена под аренда (дка)	Дял (%)	Средна рента (лв)	Очаквани приходи (хил.лв)	Получени приходи (хил.лв)
2005/2006	20 700	2 900	14%	6.57	19	19
2006/2007	143 000	70 000	49%	8.96	627	420*
2007/2008	251 000	170 000	68%	12.91	2 195	октомври 2008

\*Към момента на съставяне на настоящия доклад, общо постъпилите средства за сезон 2006/2007 са в размер на 606 хил.лв.

\*\*Получаването на средствата от аренда за сезон 2007/2008 се очаква през октомври 2008.

Получаването на първите субсидии за единица площ от Европейския съюз (ЕС) значително мотивира местните производители да се стремят към формализиране на техните отношения със съответния собственик на земята, която ползват. Това предполага, че за периода 2008-2010г. размерът на отдадената площ под наем/аренда срещу писмени договори ще се различава минимално от размера на реално обработваната площ на Фонда от местни арендатори.

Рискът от неплащане на аренда за стопанската 2007/2008 и следващите години е застрахован от Българската агенция по експортно застраховане ЕАД.

- **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.**

През 2007 г. Фондът не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираните активи. За периода от 01.01.2008г. до датата на изготвянето на настоящия доклад, Фондът също не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираните активи.

- **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

Инвестиционната политика на Фонда не предвижда извършването на строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от него земи. Такива дейности не са извършвани и инвестиционните имоти ще бъдат продадени в състоянието, в което са закупени.

- **Относителния дял на неплатените наеми и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем и аренда.**

Към 31.12.2007г. са начислени вземания по арендни плащания в размер на 627 хил. лева, от които към датата на изготвянето на настоящия доклад във Фонда са постъпили 606,5 хил. лева. Делът на несъбраните към датата на изготвянето на настоящия доклад вземания от аренда е 3 % от общи размер на начислените приходи от аренда към 31 декември 2007г. В момента продължават да постъпват преводи от наематели/арендатори на земи собственост на Фонда, което дава основание да се смята, че делът на несъбраните вземания спрямо общо дължимите ще намалее още.

#### **8. Състояние на отделни показатели съгласно Приложение №11 към Наредба №2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа.**

- **Структура на капитала на дружеството.**

Към 31 декември 2007 година Дружеството е емитирало общо 59 715 885 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 /един/ лев, като е увеличавало на три пъти първоначалния си капитал от 500 000 лева. Общата сума на набрания капитал заедно с премийните резерви от емисии към 31 декември 2007 година възлиза на близо 73,2 милиона лева. Представената по – долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 31 декември 2007 година.

<b>Капиталова структура (в хил.лв.)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Акционерен капитал при учредяване	500	0	0
Увеличение на акционерния капитал	19 432	39 784	0
Премии от емисии	3 507	9 946	0
<b>Общо акционерен капитал</b>	<b>23 439</b>	<b>73 169</b>	<b>73 169</b>
Емисия на облигационен заем	0	0	19 558
<b>Общо заеми</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 558</b>
<b>Общо акционерен капитал и заемен капитал</b>	<b>23 439</b>	<b>73 169</b>	<b>92 727</b>

- **Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Уставът на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не предвижда изрични ограничения при прехвърлянето на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер/облигационер.



- **Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството**

<b>Акционер</b>	<b>Акции</b>	<b>Дял %</b>
QVT FUND LP	23 108 602	38.70%
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	9 652 468	16.16%
MORGAN STANLEY	6 531 341	10.94%
RAIFFEISEN ZENTRALBANK OSTERREICH AG	3 943 698	6.60%
Freefloat	16 479 776	27.60%
<b>Общо</b>	<b>59 715 885</b>	<b>100.00%</b>

\* Данни към 22.01.2008г.от ЦД София

Към датата на съставяне на настоящия доклад във Фонда е постъпило уведомление за разкриване на дялово участие, с което същият е уведомен, че размерът на дяловото участие на QVT FUND LP е надхвърлил 40% от акциите на Фонда и към настоящия момент размерът на участието на QVT FUND LP в капитала на Фонда възлиза на 40.058% от акциите.

- **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Към настоящия момент няма акционери със специални контролни права.

- **Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Фондът няма разработена нарочна система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери.

- **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Уставът на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не предвижда подобни ограничения.

- **Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

На Фонда не са му известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

- **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съгласно чл.39 от Устава на Фонда, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, като след изтичане на мандата им продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Уставът на Фонда определя състава на Съвета на директорите да се състои от три до девет физически и/или юридически лица, като съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. В момента съставът на Съвета на директорите включва 5 лица, включително 2 независими члена. Съгласно чл. 40, ал. 5 от Устава на Фондът, определението "независим" (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: не е служител на Фонда; не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Фонда и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което притежава такъв брой гласове; не е свързано с Фонда лице; не е в трайни търговски отношения с Фонда и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което е в такива отношения с Фонда; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Фонда.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2 във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на „Елана фонд за земеделска земя“ АД СИЦ изисква мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените акции.

Съгласно разпоредбата на Чл. 31, ал.1 от Устава на Фонда измененията и допълненията в устава на дружеството се извършват от Общото събрание на акционерите.

- **Правомоцията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 120 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 60 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 15 и 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

- **Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.**

Фондът не е сключвал договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

- **Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите им по причини свързани с търгово предлагане.**

В договорите за управление на членовете на съвета на директорите не фигурират клаузи за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите по причини свързани с търгово предлагане.

**9. Действия във връзка с изпълнение на законовите изисквания и с оглед защитата на интересите на инвеститорите.**

1. Застраховане на придобитите недвижими имоти, съгласно разпоредбата на чл.17, ал.2 ЗДСИЦ – към настоящия момент не се предлага на застрахователния пазар услугата застраховане на земеделска земя, за което своевременно е уведомена КФН.

2. Сключване на договор с обслужващо дружество, съгласно разпоредбата на чл.18, ал.2 от ЗДСИЦ – Такъв договор е сключен с „Елана инвестмънт“ АД на 28.04.2005 г., а от 15.12.2005 г. обслужващо дружество на Фонда е „Елана пропърти мениджмънт“ АД.

3. Избор на експерт-оценител, съгласно разпоредбата на чл.19 ЗДСИЦ. До този момент Фондът е сключвал договори с 4 независими експерт-оценители, които съгласно чл.19 от ЗДСИЦ са оценявали придобитите от него недвижими имоти.

„ИВЕЛА ИНВЕСТ“ ЕООД и „ХИТПРЕС“ ООД са извършили текущите оценки при закупуването на отделните имоти и годишните преоценки на закупената обработваема земеделска земя към 31.12.2005, 31.12.2006 и 31.12. 2007г.

„Колиърс интернешънъл“ ЕООД е извършило оценка на закупената земеделска земя с цел промяна на предназначението ѝ към 31.12.2006 г.

„АТренд“ ЕООД и „ИВЕЛА ИНВЕСТ“ ЕООД са извършили независимо един от друг оценки на закупената земеделска земя с цел промяна на предназначението ѝ към 31 декември 2007 г.

4. Изпълнени са задълженията за разкриване на информация – представени са навреме в КФН и БФБ 3 месечни отчети, а годишният финансов отчет за 2007г. по закон ще бъде представен 90 дни след приключване на годината.

5. Сключване на договор с регистриран одитор - Общото събрание на акционерите е избрало за одитор на Фонда „Делойт одит“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „Ал. Стамболийски“ №103, Sofia Towers (mall of Sofia), вписано в СГС по ф. дело № 10 638/1996 г., Булстат 121145199, представлявано от Борислав Стратев – Управител. Делойт Одит“ ООД членува в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). „Делойт одит“ ООД има рег.№ 33 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

## **10. Информация съгласно Чл. 247 и Чл. 187 б. „Д“ от Търговския закон.**

- На основание чл. 247 от ТЗ и 1146 ал.1 от ЗППЦК, членовете на СД декларират и предоставят следната информация:

Съгласно чл. 1146 ЗППЦК членовете на Съвета на директорите на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ предоставят информацията относно:

*а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.*

Членовете на Съвета на директорите на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ декларират, че не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание и не упражняват контрол върху други юридически лица.

*б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.*

Членовете на Съвета на директорите декларират, че към датата на съставяне на настоящия проспект са членове на управителни и контролни органи, както следва:

- **ГЕОРГИ ПЕТРОВ ЛИЧЕВ** – председател на СД и изпълнителен директор на Фонда, участва в управлението на:
  1. „Елана Трейдинг“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №18307/1991 година, като заместник-председател на Съвета на директорите;
  2. „Елана Високодоходен фонд“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №3340/2005 година, като Председател на Съвета на директорите;
  3. „Елана Холдинг“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №15747/1998 година, като Изпълнителен директор;
  4. „Елана Финанси“ ЕАД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №1560/2001 година, като Изпълнителен директор.
- **ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ МАЛИНОВ** – заместник-председател на СД на Фонда, участва в управлението на:
  1. „Елана Фонд Мениджмънт“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №7192/2002 година, като прокурист;
  2. „Елана финансов холдинг“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №5484/2003 година, като член на Съвета на директорите;

3. „КК Инвест“ АД, град София, като член на СД.
- **ПЕТЪР СТОЯНОВ БОЖКОВ** – член на СД на Фонда, участва в управлението на:
    1. „Дюни“ АД, град Созопол, регистрирано от Бургаски окръжен съд по фирмено дело №5833/1991 година, като председател на Съвета на директорите.
  - **АНДРЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ КРУГЛИХИН** – член на СД на Фонда, участва в управлението на:
    1. „Flamingo International“ SA, Румъния, като член на Съвета на директорите;
    2. „Black Sea Property Fund“, като член на Борда на директорите.
  - **СТРАХИЛ НИКОЛОВ ВИДИНОВ** – член на СД на Фонда, участва в управлението на:
    1. „Доброволен пенсионен фонд Алианц България“ АД, като Изпълнителен директор;
    2. „Доброволен пенсионен фонд по професионални схеми Алианц България“ АД, като Изпълнителен директор;
    3. „Задължителен професионален пенсионен фонд Алианц България“ АД, като Изпълнителен директор;
    4. „Задължителен универсален пенсионен фонд Алианц България“ АД, като Изпълнителен директор;
    5. „Пенсионно осигурително дружество Алианц България“ АД, като Изпълнителен директор;
    6. „България нет“ АД, като Председател на Съвета на директорите;
    7. „Алианц лизинг и сървисис“ АД, като член на Надзорния съвет.
  - Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ или го контролират.

Към датата на съставянето на настоящия проспект единственият акционер притежаващ над 25 % от гласовете в Общото събрание е QVT Fund LP – притежаващ 40.058% от общия брой акции, респ. гласове в Общото събрание.

- Относно известни настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на СД считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица, декларират, че не са им известни такива сделки.

- На основание чл.187Д от ТЗ Съветът на директорите декларира, че Фондът не е придобивал собствени акции през отчетния период.

### **11. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.**

В изпълнение на изискването на чл.94, ал.2, т.3 от ЗППЦК /отм./ за създаване и прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, Съветът на директорите е приел още през 2005г. „Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление“. Същата се спазва стриктно, както от „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, така и от обслужващото дружество – „Елана пропърти мениджмънт“ АД. Контролът по спазването на параметрите на програмата, гарантиращи доброто управление на инвестициите на и във Фонда се осъществява от Съвета на директорите. С оглед на подобряване на работата и по-добрата защита на правата, законовите интереси и инвестициите на акционерите, с Протоколно решение на Съвета на директорите от октомври 2006г. бяха извършени промени в съществуващата до този момент Програма, като значително бяха завишени изискванията най-вече към Обслужващото дружество – „Елана пропърти мениджмънт“ АД. Съветът на директорите отчита много доброто изпълнение на заложените контролни механизми, като гаранция за постигане на добри резултати и в бъдещата дейност на Фонда.

### **12. Важни събития, настъпили между 31 декември 2007 година и годишното счетоводно приключване.**

През първото тримесечие на 2008г., „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е закупило около 13 000 декара обработваема земеделска земя. Снижаването на средния темп на изкупуване на земеделска земя се дължи на редица фактори, включително наблюдавано увеличение на търсенето на земеделски земи от непублични дружества, които изкупуват земи с инвестиционна цел, както и от арендатори; свиване на предлагането от страна на собственици поради очаквания за стабилен ръст на цените на земеделската земя през следващите години. Влияние върху тези фактори оказва и първото изплащане на субсидии на единица площ от фондовете на ЕС, което рефлектира върху по-голямо търсене на земи и повишаването на цените и нивата на рентите.

През първото тримесечие на 2008г. бе стартирано активно маркетингане на земеделските земи за смяна на предназначението, притежавани от Фонда, с цел тяхната продажба до края на 2008г.

На заседание на СД на Фонда на 15 февруари 2008г. беше решено на следващото общо събрание на акционерите да бъде предложено да се въведе ограничение при закупуването на земеделски земи с цел промяна на предназначението, съгласно което общият размер на инвестициите в такива имоти да не надвишава 10% от балансовата стойност на активите. Както и 5 млн. Евро.

### **13. Перспективи за развитието на Фонда през 2008 година.**

„Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ планира да придобие около 80 000 декара обработваеми земи през 2008г. Средната цена на придобиване на земеделска земя през 2008г. се очаква да бъде 290 лв/дка. При постигането на инвестиционните си цели, към 31 декември 2008г., Фондът ще притежава общо около 330 000 декара земеделска земя, а общата средна цена на придобиване с натрупване ще достигне около 227 лв/дка. Също така, Фондът планира да продаде притежаваните от него земеделски земи за смяна на предназначението през 2008 г.

### **15. Промени в цената на акциите.**

През отчетния период цената на акциите на Фонда варира в диапазона от 1.28 лева до 2.40 лева. Към момента на съставяне на настоящия доклад акциите на Дружеството се търгуват на нива от 2.30 лева, като в периода от създаването на Фонда до края на настоящия отчетен период, се наблюдава трайна тенденция за повишаване на стойността на акциите, която е в следствие, както от повишаване на стойността на активите на Фонда, така и от стабилното увеличение на наемите и рентите от отдаването на земеделските земи под наем/аренда. Всичко това вероятно ще доведе през 2008 година до търгуване на акциите на Дружеството на нива около и над 2.70-2.80 лева или между 20 и 30% ръст на годишна база.

Изпълнителен директор на  
Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ: .....  
(Георги Личев)

