

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 ГОДИНА

(НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.33, АЛ.1, Т.2 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). Набран капитал. 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 има едностепенна система на управление.

Съвет на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

- Страхил Николов Видинов, Председател на СД;
- Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД;
- Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД;
- Васил Иванов Василев, Член на СД;
- Стоян Любомиров Малкочев – член на СД и Изпълнителен директор.

На свое заседание проведено на 10 февруари 2009 г. на основание чл. 25 от Търговския закон, Съветът на директорите реши да оттегли упълномощаването на по-рано упълномощения прокурист на дружеството - Георги Петров Личев. Последното обстоятелство е вписано в Търговския регистър при условията и реда на действащото законодателство.

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. Набран капитал



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.

Представената по – долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 31 март 2009 година.

Капиталова структура (в хил.лв.)	2005	2006	2007	2008	2009
Акционерен капитал при учредяване	500	0	0	0	0
Увеличение на акционерния капитал	19 432	39 784	0	0	0
Премии от емисии	3 507	9 946	0	0	0
Общо акционерен капитал	23 439	73 169	73 169	73 169	73 169
Емисия на облигационен заем	0	0	19 558	19 558	19 558
Общо заеми	0	0	19 558	19 558	19 558
Общо акционерен капитал и заеман капитал	23 439	73 169	92 727	92 727	92 727

1.3. Основни партньори на Фонда.

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

- Обслужващо дружество

На 13 март 2009 г., чрез нотариална покана /копие върнато на 16.03.2009 г./ „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е уведомило един от основните си партньори при осъществяване на дейността си, а именно – „Елана пропърти мениджмънт“ АД за установена нищожност на договора за обслужване на дейността, сключен през 2005 г., поради нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. Със същото уведомление на основание чл. 55, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите, е поискано връщане на платените по договора възнаграждения, както и за предаване на всички документи и вещи, собственост на Фонда. С решение № 177-ДСИЦ от 20.02.2009 г. Комисията за финансов надзор е одобрила ново дружество, което ще изпълнява ролята на обслужващо дружество по чл. 18 от ЗДСИЦ, а именно – „Агроменидж“ АД



„Агроменидж“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 4, телефон: + 359 (2) 86 81 868, факс: + 359 (2) 86 87 868.

- **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.

- **Одитор**

Одитор на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ към настоящия момент е специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтън“ ООД.

- Вътрешен одитор на дружеството към настоящия момент е „Ди Еф Кей АНДА Консултинг“ ООД.

3. 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.

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.

Съгласно ограниченията, предвидени в Устава, размерът на инвестициите в земеделска земя закупена с цел промяна на предназначението, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Фонда към края на всяка финансова година, както и 5 млн. евро.

- **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-та 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 Фондът 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 6 –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.

- **Статистически показатели за придобитата земя със земеделско предназначение от създаването на Фонда до 31 март 2009 година.**



Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31 март 2009 г.

Област	Площ (дка)	Дял (%)
Плевен	42 900	14.63%
Ямбол	37 400	12.75%
Видин	26 700	9.10%
Велико Търново	25 287	8.62%
Враца	21 400	7.29%
Ловеч	18 700	6.42%
Търговище	18 600	6.37%
Бургас	14 900	5.08%
Монтана	14 300	4.87%
Хасково	13 200	4.50%
Добрич	9 900	3.37%
Разград	9 800	3.34%
Шумен	9 600	3.27%
Русе	9 600	3.29%
Габрово	6 700	2.28%
Стара Загора	4 800	1.63%
Силистра	4 700	1.60%
Варна	2 500	0.85%
Други	600	0.20%
Общо	293 187	100.00%

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 31 март 2009 г.

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
Декември 2005	7 300	159	20 700	3 301 000	159
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
Декември 2006	5 800	198	143 800	26 396 000	184
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
Декември 2007	8 300	290	251 200	51 970 000	207
Януари 2008	3 300	257	254 500	52 830 000	208
Февруари 2008	5 000	253	259 500	54 120 000	209
Март 2008	4 600	244	264 100	55 290 000	209
Април 2008	7 000	278	271 100	57 250 000	211
Май 2008	4 600	269	275 700	58 480 000	212
Юни 2008	3 300	285	279 000	59 326 000	213
Юли 2008	3 400	291	282 400	60 315 000	214
Август 2008	4 400	365	286 800	61 925 000	216
Септември 2008	4 700	368	291 500	63 676 000	218
Октомври 2008	1 400	381	293 000	64 225 000	219
Ноември 2008	200	359	293 200	64 296 000	219
Декември 2008					219
Януари 2009	0	0	293 200	64 296 000	219
	0	0	293 200	64 296 000	
Февруари 2009	0	0	293 200	64 296 000	219
Март 2009	0	0	293 187	64 296 000	219

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 31 март 2009 г.

Категория	Площ (дка)	Дял (%)
I	50	0.02%
II	10 600	3.62%
III	85 000	28.99%
IV	95 400	32.54%
V	59 950	20.45%
VI	28 100	9.57%
VII	7 700	2.63%
VIII	2 100	0.72%
IX	3 400	1.16%
X	900	0.31%



Общо

293 187

100.00%

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 31 март 2009 г.



- **Сделки със земеделски земи, закупени с цел промяна на предназначението им.**

През първото тримесечие на 2009 г. Фондът продаде , свой недвижим имот -нива находящ се в село Асеново, община Стражица, област Велико Тръново с обща площ 12. 999 дка /дванадесет декара и деветстотин деведесет и девет квадратни метра/. Имотът е VI категория. Средставата получени от тази продажба са отразени в счетоводния баланс за първото тримесечие.

4. Важни събития настъпили през първото тримесечие на 2009 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад. Предстоящи събития през четвъртото тримесечие.

- На 05 февруари 2009 година беше извършено плащане на годишната лихва в размер на 7% по емисията корпоративни необезпечени облигации в размер на 10 млн. евро.



- На 10 февруари 2009 година Съветът на Директорите на Фонда на основание чл. 25 от Търговския закон взе решение да бъде оттеглено упълномощаването на Георги Петров Личев като прокурист на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.
- С решение № 177-ДСИЦ от 20.02.2009 година Комисията за финансов надзор одобри избора на ново обслужващо дружество на Фонда, а именно „Агроменидж“ АД. Дружеството притежава необходимите ресурси и екип от опитни специалисти, което гарантира доброто обслужване на дейността на Фонда за в бъдеще.
- На 13 март 2009 г., чрез нотариална покана Фондът уведоми „Елана пропърти мениджмънт“ АД за установена нищожност на договора за обслужване на дейността, сключен през 2005 г. Със същото уведомление, на основание чл. 55 от ЗЗД е поискано връщане на платените по договора възнаграждения, както и предаване на всички документи, собственост на Фонда.

5. Основни рискове и несигурности пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Дружеството е изправено пред рискове типични за пазара на недвижими имоти и в частност този на земеделски земи, а именно:

• Неликвидност на инвестициите

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планирания възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден. Поради това може да се счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, Фондът ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

• Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ Фондът счита, че възможността за понижаване на пазарните цени на обработваемите земеделски земи и другите земеделски земи, включени в портфейла на Фонда към 31.03.2009 г. е малко вероятна.



- **Намаление на равнището на рентите**

Основна част от текущите приходи на Дружеството се очаква да са от рентата при предоставяне на земята за обработка от арендатори. Намаление на пазарните нива на рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвръщаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключването на дългосрочни индексирани договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

- **Зависимост на Дружеството от арендаторите на земеделските земи**

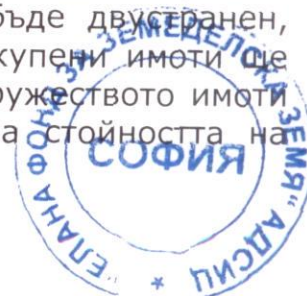
Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от приходите от рента за обработка на притежаваните земеделски земи. В случай, че наемателите на тези имоти забавят плащанията на рентите, изпаднат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите. Фондът е намалил до минимум този риск, като е сключил договор за застраховане на вземанията по договорите за наем/аренда при Българска агенция за експортно застраховане (БАЕЗ) ЕАД.

- **Забава при отдаване под аренда**

Възможно е Дружеството да не отдаде под аренда всички площи, които притежава. Поради това, възвръщаемостта от притежаваните имоти може да е по-малка от планираната. За управление на този риск, Дружеството маркетира агресивно свободните си площи и се стреми да отдава притежаваните площи дългосрочно.

- **Повишено търсене на земеделски земи**

С развитието на българския пазар на земеделска земя е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на земеделски имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен, като от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл.



- **Рискове, свързани с инвестиционните решения по реализация на инвестиционната стратегия на Дружеството**

Възможно е придобитите до момента имоти, както и бъдещите такива да се окажат не достатъчно ефективни инвестиции или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на обслужващото дружество е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен.

6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

В периода 1 януари – 31 март 2009 година „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

Изпълнителен директор:
/Стоян Малковчев/

