

# **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 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. 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. 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 2008 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>

## 1.3. 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.

- **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.

### **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.

На свое заседание от 15 февруари 2008 година Съветът на директорите взе решение да предложи на годишното общо събрание на акционерите на Фонда, 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.

- **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.

- **Статистически показатели за придобитата земя със земеделско предназначение от създаването на Фонда до 31 март 2008 година.**

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31 март 2008 г.

Област	Площ (дка)	Дял (%)
Плевен	40 500	15.31%
Ямбол	33 600	12.71%
Видин	26 200	9.91%
Велико Търново	22 300	8.44%
Враца	18 600	7.04%
Търговище	17 100	6.47%
Ловеч	16 300	6.17%
Монтана	12 900	4.88%
Бургас	11 600	4.39%
Хасково	11 300	4.28%
Шумен	9 300	3.52%
Добрич	9 300	3.52%
Русе	9 200	3.48%
Разград	9 200	3.48%
Габрово	4 800	1.82%
Стара Загора	4 700	1.78%
Силистра	4 200	1.59%
Варна	2 500	0.95%
Други	700	0.26%
<b>Общо</b>	<b>264 300</b>	<b>100.00%</b>

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 31 март 2008г.

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

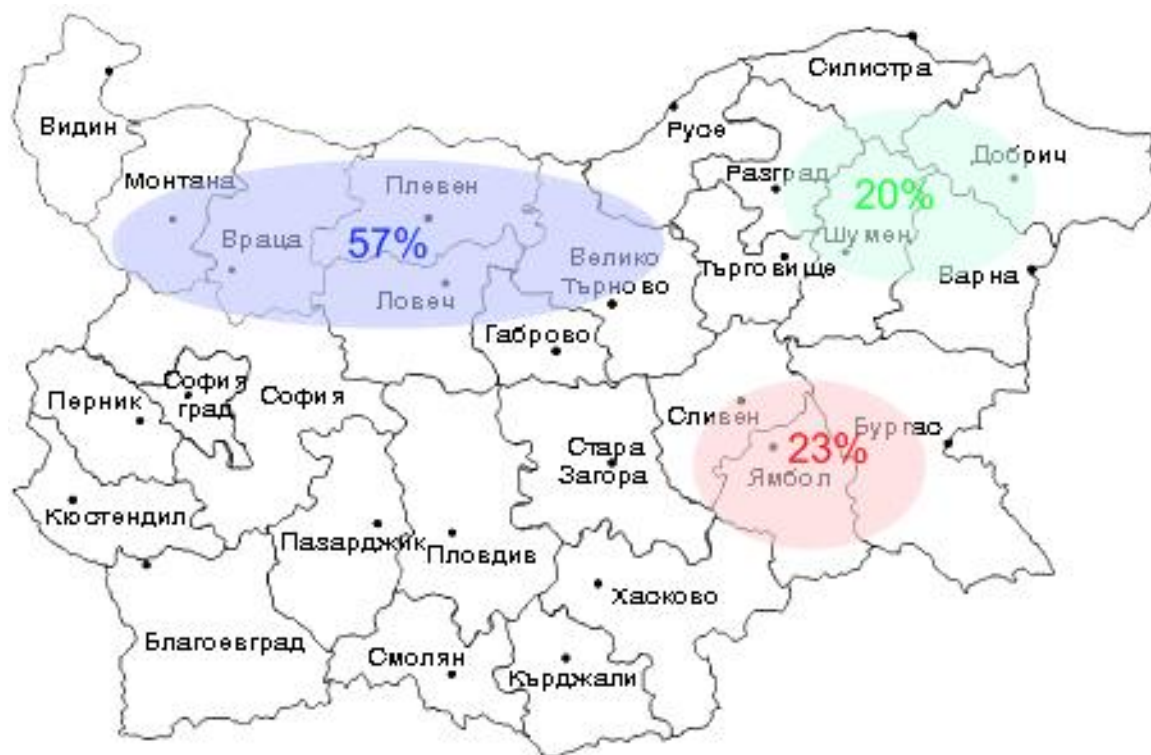
Юни 2006	10 400	179	79 000	13 701 000	173
Юли 2006	17 400	208	96 400	17 313 000	180
Август 2006	17 800	197	114 200	20 821 000	182
Септември 2006	14 400	193	128 600	23 605 000	184
Октомври 2006	4 700	174	133 300	24 421 000	183
Ноември 2006	4 700	175	138 000	25 245 000	183
<b>Декември 2006</b>	<b>5 800</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>
Януари 2008	3 200	257	254 400	52 832 000	208
Февруари 2008	5 000	253	259 400	54 120 000	209
Март 2008	4 900	244	264 300	55 359 000	209

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 31 март 2008 г.

Категория	Площ (дка)	Дял (%)
I	50	0.02%
II	9 700	3.67%
III	76 600	28.98%
IV	86 700	32.80%
V	55 200	20.88%
VI	25 100	9.50%
VII	6 600	2.50%
VIII	1 450	0.55%
IX	2 300	0.87%
X	600	0.23%
<b>Общо</b>	<b>264 300</b>	<b>100.00%</b>



Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 31 март 2008 г.



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

През периода 2006-2008 г. Фондът комасира 3 парцела около София с цел промяна на предназначението и продажбата ѝ. През първото тримесечие на 2008 г. имотът с обща площ от 41 дка на територията на Враждебна, район Кремиковци, община Столична беше нанесен в кадастралната карта и в момента дружеството има получено разрешение от Дирекция „Архитектура и градоустройство“ към Столична община за изработване на подробен устройствен план на комасирания парцел.



#### **4. Важни събития настъпили през първото тримесечие на 2008 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад.**

- На 3 февруари 2008 г. Фондът заплати първото лихвено плащане по емитираната през август 2007 година корпоративна емисия необезпечени облигации. Платената лихва е в размер на 688 080 лева.
- На свое заседание на 15 февруари Съветът на директорите взе решение да предложи на общото събрание на акционерите да гласува ограничение за инвестирането в земеделски земи с цел промяна на предназначението до размера на 10% от балансовата стойност на активите на Фонда, но не повече от 5 млн. евро.
- През януари 2008 започна втори етап от реализирането на стратегията за концентрация и комасация на имотите на Фонда. Целта е към края на 2008 година 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.
- Към 31 март 2008 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ има сключени договори за наем/аренда за стопанската 2007/2008 г. за 168 000 дка. Към датата на изготвяне на настоящия доклад Дружеството има сключени договори за 173 948 дка, което представлява над 69,2% от общата площ на закупените към 31 декември 2007 година земеделски земи. Процесът по сключване на договори за стопанската 2007/2008 година продължава и дружеството счита, че прогнозите за отдаване на над 70% от закупените земеделски земи към 31 декември 2007 година ще се изпълнят.
- През 2008 г. е променена политиката по отношение на разходите при сключване на договори за наем/аренда за период по-дълъг от 1 година. През 2007 г. съгласно счетоводната политика на Фонда разходите при сключване на договори за наем/аренда за повече от 1 година са изцяло начислявани през текущата година. Застраховането през 2007 г. на вземанията за стопанските 2007/2008 и следващи води до по-лесно годишно прогнозиране на паричните потоци от аренда. Поради това през 2008 г. счетоводната политика по начисляването на разходите, свързани с тези потоци ще бъде прецизирана до ниво отнасяне на разхода за съответна стопанска година.
- На 21 април 2008 година „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит с ТБ „Алианц

България"АД за 12 месечен период на стойност 4 /четири/ милиона евро срещу предоставяне на обезпечение ипотека върху имот с площ от 41 дка в землището на Враждебна, община Столична, при годишна лихва начислявана върху фактически усвоената и неиздължена сума от кредита, в размер на 1 месечен EURIBOR плюс 2,3% надбавка. Средствата по кредита ще бъдат използвани за продължаване на инвестиционната дейност на дружеството.

#### **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 планираната 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 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 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 2008 година „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

Изпълнителен директор: .....

  
/Георги Личев/