

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

## 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

### 1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

Елана Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. Кузман Шапкарев № 4, а адресът за кореспонденция е София 1404, бул.България No 49, бизнес център Витоша, ет.5.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции; придобиване и инвестиране в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти; извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, 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 Дружеството 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.

Дружеството е учредено за срок от 7 години.

Дружеството има едностепенна система на управление.

На Общото събрание проведено на 30 юни 2008 г. беше избран нов Съвет на директорите (СД) на Дружеството 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.

Към 31 март 2009 г. Дружеството е издало акции в размер на 59,715,885 лв.

### 1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

#### 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 г.



## ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### 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 Дружеството 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, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

През юни 2008 г. Общо събрание, акционерите на дружеството прие промяна в Устава, съгласно която размера на инвестициите в земеделска земя, закупена с цел промяна на предназначението, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Дружеството към края на всяка финансова година, както и не повече от 5 млн. евро.

## **2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

### **2.1. Общи рамка на финансово отчитане**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз (МСФО) са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества (предприятия), които не отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за малки и средни предприятия, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСФО.

### **2.2. База за изготвяне на финансовия отчет**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти и приети от Комисията на Европейския съюз, както и разясненията към тях, имащи отношение към извършваната от него дейност.



### **2.3. Счетоводни принципи**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Настоящия финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена и спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовия отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО, изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на баланса и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и върху оповестяването на условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на наличната информация към датата на издаване на финансовия отчет, бъдещите действителни резултати може да се различават от прогнозните оценки.

### **2.4 Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Дружеството води счетоводство и съставя финансов си отчет в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която то оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Валутата на представяне в настоящия финансов отчети също е българския лев. Ако не е посочено друго, финансовият отчет е изготвен и представен в хиляди лева.

### **2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСФО изисква от ръководството на дружеството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

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



## ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

#### Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2008 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### Справедлива стойност на финансовите инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробеност относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

### 3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

#### 3.1 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството са земеделски земи, които се закупуват с цел получаване на доход под формата на рента, както и повишаване на стойността им чрез постепенна им концентрация, а също така и земеделски земи, закупувани с цел комасиране и окрупняването им по отделни регионални и землища.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил придобит, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената форма на



ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата на инвестиционни имоти, се признават в Отчета за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи“ и „други разходи“..

#### *Последващо оценяване след първоначално признаване*

След първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Модела на цената на придобиване изисква след първоначалното признаване на един актив, Дружеството да оценява притежаваните от него инвестиционни имоти по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка, в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, различни от тези, които отговарят на критериите за класификация като държани за продажба, в съответствие с МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности“.

Ръководството на Дружеството е извършило задълбочен анализ на пазарните условия и на степента, в която е възможно системно и последователно да се оцени надеждно справедливата стойност на притежаваните инвестиционните имоти. В следствие на направения анализ Ръководството на Дружеството е констатирано значителни ограничения и несигурности при прилагането на избрания метод за последващо оценяване на притежаваните инвестиционни имоти продиктувано от причините и последиците на настъпилата финансова криза и криза на доверието в световен мащаб. Последвалите дебати и дискусии в много институции и регулативни органи включително и в Борда по Международните Счетоводни Стандарти относно ползването и прилагането на модела на Справедливата пазарна стойност накара Ръководството на Дружеството да бъде по-предпазливо и консервативно при ползването на избрания метод за последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти. В резултат на това, Ръководството на Дружеството прецени, че прилагането на модела на цената на придобиване, ще доведе до представяне на по-надеждна и по-уместна информация относно последващата оценка на инвестиционните имоти и на ефекта от операциите, свързани с тях.



### 3.2 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на активите.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Начисляването на амортизации започва от месеца, следващ месеца на придобиване или въвеждане в употреба на активите. Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се изчислява по линейния метод, така че изхабяването им да отговаря на определения за тях полезен живот. Амортизацията се начислява като се прилага линейният метод, на база следните определени срокове за полезен живот на активите:

Категория активи	Аморт. норма	Определен полезен живот
Компютри и компютърна техника	50%	2 години
Машини и оборудване	30%	3.33 години
Транспортни средства	25%	4 години
Стопански инвентар	15%	6.66 години

Последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

Минималният допустим праг на същественост на имоти, машини, съоръжения и оборудване е 500 лв.

### 3.3 Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи придобити от Дружеството, които се очаква да генерират икономически ползи превишаващи разходите в рамките на повече от 1 година, се отчитат по стойност на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се изчислява по линейния метод, така че изхабяването им да отговаря на предвидения за тях полезен живот, който е 2 години за компютърен софтуер и други дълготрайни нематериални активи.

Избрания праг на същественост на нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

Последващите разходи, свързани с отделен дълготраен нематериален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи,



надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

### **3.4 Нетекущи активи държани за продажба**

Дружеството класифицира даден нетекущ актив като държан за продажба, когато неговата балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Продажбата се счита за вероятна, когато ръководството е взело съответното решение за продажба на актива, обвързан с план за продажба и започната активна програма за намиране на купувач и/или вече има подписан предварителни договори с поети ангажименти от страна на купувача. Дружеството оценява нетекущите активи рекласифицирани като държани за продажба, по по-ниската от неговата балансова стойност и справедлива стойност намалена с разходите по продажбата.

### **3.5 Финансови активи държани за търгуване**

Финансовите активи, държани за търгуване се придобиват основно с цел продажба или обратно изкупуване в краткосрочен план. Обичайните покупки и продажби на инвестиции се признават на датата на сделката, т.е. датата, на която Дружеството поема ангажимента за закупуване или продажба на актива. Инвестициите се признават първоначално по себестойност, която представлява справедливата стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) насрещно възмездяване. Разходите по сделката за всички финансови активи се признават при тяхното възникване, в отчета за доходите. Финансовите активи за търгуване се оценяват последващо по справедлива стойност. Инвестициите се отписват когато правата за получаване на парични потоци от инвестицията са изтекли, или Дружеството е прехвърлило значителна част от рисковете и ползите от собствеността.

Към датата на счетоводния баланс се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка. В случай че такива индикации са налице, се определя възстановимата стойност на актива и съответно се коригира отчетната стойност.

Печалбите/загубите от промени в справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, се включват в отчета за доходите през периода, в който са възникнали. Приходите от лихви по дългови инструменти се изчисляват по метода на ефективния лихвен процент, на пропорционална времева база, и се представят отделно в отчета за доходите.

### **3.6 Определяне на справедливата стойност**

Справедливата стойност на финансови инструменти, търгувани на активен пазар, като например публично търгувани облигации и ценни книжа за търгуване, се базира на пазарните котировки към датата на баланса. Пазарните котировки, използвани за финансовите активи, държани от Дружеството, са текущите цени "купува".



ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

### **3.7 Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, безсрочни депозити в банки, други краткосрочни високоликвидни инвестиции с падеж до 3 месеца, и банкови овърдрафти.

### **3.8 Текущи вземания и задължения**

Текущите вземания се оценяват по тяхната очаквана реализируема стойност. Текущите задължения се оценяват по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

### **3.9 Операции в чуждестранни валути**

Транзакциите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат в лева по централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на съответната транзакция. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, се преизчисляват в лева към датата на съставяне на баланса по заключителния курс на БНБ. Последващите печалби и загуби в резултат на курсови разлики се отчитат в отчета за доходите като печалба/загуба от преоценка на чуждестранни валутни позиции.

От 1997 г. българският лев е обвързан към еврото, при курс 1 евро за 1.95583 лева. БНБ определя курса на лева към другите чуждестранни валути, като използва курса на еврото към същите валути, котиран на международните пазари.

Дружеството не извършва съществени сделки във валути, различни от лева и евро, съответно, Дружеството не е изложено на значителен риск от промени в обменните курсове на чуждестранни валути.

### **3.10 Доходи на наети лица**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за доходи на служители след напускане или други дългосрочни доходи и планове за доходи при напускане или такива под формата на компенсация с акции или дялове от основния капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск за минал период. Текущите задължения към персонала включват заплати, хонорари и социални осигуровки.

### **3.11 Данъчно облагане**

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, дружества, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на баланса Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.





### 3.12 Финансови инструменти

Всички финансови активи и пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност, която е справедливата стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) за него насрещно възмездяване. Финансовите активи включват финансови активи, държани за търгуване, заеми и вземания, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи, държани за търгуване и на разположение за продажба последващо се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се признават като приходи или разходи в отчета за доходите (в случай на активи, държани за търгуване) или се отразяват в собствения капитал (в случай на активи на разположение за продажба). Заемите, вземанията и финансовите активи, държани до падеж последващо се оценяват по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират съответно като финансови задължения или собствен капитал в съответствие с договора. Капиталов инструмент е всеки договор, който осигурява остатъчна стойност в активите на Дружеството след приспадане на всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се отчита в печалбата и загубата. Другите финансови задължения, включително заемите, първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от транзакционните разходи. Те последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, като разходът за лихви се признава на база на ефективната доходност.

Към датата на счетоводния баланс се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка и преоценка. В случай че такива индикации са налице, се определя възстановимата стойност на актива.

### 3.13 Приходи, произтичащи по договори за наем/аренда на имоти на Дружеството

Приходите от наем (рента) се начисляват текущо след получаване в офиса на обслужващото дружество на подписан договор за аренда или наем и се отнасят пропорционално по тримесечия за съответната стопанска година, независимо от датите на фактическото получаване на дължими плащания по тези договори. За договори, сключени до 31 декември на годината, през която започва стопанската година, една четвърт от прихода се начислява в последното тримесечие на текущата година, а остатъка от прихода се начислява на тримесечия до третото тримесечие на следващата година. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество договори след 01 януари на годината, през която приключва стопанската година, приходът от аренда се начислява разсрочено по тримесечия в текущата година, като частта отнасяща се за отминали тримесечия се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договора. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество, договори след приключването на стопанската година, за който се отнасят, целият приход се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договорът. Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.



ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

**4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

Към 31.03.2009г притежаваните от Фонда имоти са на стойност 62 840 хил.лв, както следва:

Общо имоти	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.
<b>Към 31 декември 2008</b>	<b>291 911</b>	<b>62 842</b>	<b>62 842</b>
Постъпили през 2009г. имоти	-	-	-
Отписани през 2009г. имоти	13	(2)	(2)
<b>Към 31 март 2009</b>	<b>291 898</b>	<b>62 840</b>	<b>62 840</b>

**5. АКТИВИ ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА**

През 2008 г. Фонда е сключил договор с “Бриск Консалтинг Енд Срвисис” ЕООД за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя по проект “Камбаните”. Договорената цена за смяна на статута на земята от земеделска на урегулирана и изработване Подробен устройствен план на територията е в размер на 778,000 евро с ДДС. Към дата на съставяне на отчета статута на земята все още не е променен, но в предложената промяна на Общия устройствен план на София имотите са с статут на урегулирани поземлени имоти. През септември 2008 година е взето решение от СД, с което е овластил Изпълнителния директор на Фонда да сключи договор с Ялена ООД за посредничесто при продажбата на проект “Камбаните”. Ръководството счита, че имотите ще бъдат реализирани до края на 2009 година

През месец декември 2008 Фонда е сключил договор с “Хидроелектрик Булгари” ООД част от групата на “Елетрисите дю Франс” за продажбата на 1 200 декара обозначен като проект “Ветрови парк Ветрино”, на която след съответните замервания и изваждане на необходимите документи да бъде изграден ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Съгласно условията на договора сделката следва да бъде финализирана до 15 декември 2009 година

	Площ (декари)	Средна цена по стойност на придобиване	Стойност на придобиване общо (хил. лв)
Проект “Камбаните”	183	109лв/ кв.м	20 047
Проект “Ветрови парк Ветрино”	1 200	1 198 лв/дка	1 438
<b>Общо към 31.03.2009</b>	<b>1 383</b>		<b>21 485</b>



ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

**6. МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ**

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Общо
Отчетна стойност				
Към 1 януари 2008	50	5	24	79
Постъпили през периода	1	-	-	1
Към 31 декември 2008	51	5	24	80
Постъпили през 2009	-	-	-	-
Към 31 март 2009	51	5	24	80
Натрупана амортизация				
Към 1 януари 2008	31	1	7	39
Начислена през 2008	16	1	6	23
Към 31 декември 2008	47	2	13	62
Начислена през 2009	1	-	2	3
Към 31 март 2009	48	2	15	65
Нетна балансова стойност				
Към 31 декември 2008	4	3	11	18
Към 31 март 2009	3	3	9	15

**7. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

	Софтуер	В процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност			
Към 1 януари 2008	10	-	10
Постъпили през периода	-	-	-
Към 31 декември 2008	10	-	10
Постъпили през 2009	-	39	39
Към 31 март 2009	10	39	49
Натрупана амортизация			
Към 1 януари 2008	4	-	4
Начислена през 2008	4	-	4
Към 31 декември 2008	8	-	8
Начислена през 2009	1	-	1
Към 31 март 2009	9	-	9
Нетна балансова стойност			
Към 31 декември 2008	2	-	2
Към 31 март 2009	1	39	40



## ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### 8. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Дружеството е придобило по договор за финансов лизинг автомобил. Нетната му балансова стойност към 31 март 2009г. възлиза на 9 хил. лв. Актива е включен в група „транспортни средства“, която представлява съществена част от „Машини, съоръжения и оборудване“ (вижте Пояснение б).

#### 9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.03.2009	Към 31.12.2008
Вземания по договори за наем/аренда за 2008/2009	1 616	768
Вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	489	650
Вземания по лихви	75	20
Други вземания	5	5
Общо	2 185	1 443

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Най-значимите търговски вземания към 31 март 2009 г. са както следва:

	Към 31.03.2009	Към 31.12.2008
ЕТ АГРО-С.ДИЧЕВСКИ	199	101
ЕТ ДАР ЛЮБКА КАСЕВА	120	120
ХЕРА АГРО ООД	114	39
МЕГА ГРУП ЕООД	83	51
СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ ЕАД	81	41
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	47	42
СОРТОВИ СЕМЕНА ИНВЕСТ АД	41	20
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	39	19
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	37	33
АГРО САНТИЯ ЕООД	36	18
БИОТЕКС ЕООД	33	30
ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	27	21
САТЕЛИТ 4 ООД	25	24
КРИСТЕРА АГРО ЕООД	23	14
ПЛОДИНВЕСТ ЕООД	22	11
СИ КОМЕРС 2004 ООД	19	16
АГРО-КП ЕООД	18	-
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ КАРСКИ	17	16
ЕТ ДЕКАДАНС ДИМИТЪР ШИШКОВ	17	-
ЗП ЮЛИЯ АТАНАСОВА БОЧУКОВА	15	15
ЗП ЗЛАТКО ИВАНОВ КУЛЧЕВ	14	12
ЗП СТЕФАН ДИМОВ ХУБЕНОВ	13	13
МАРГАРИТА ЕООД	12	12
АГРОДИСТАН ЕООД	12	12
ГЪМ АД	12	12
ЙОРДАН МИЛЕВ МОМЧЕВ	8	-
ЗП СТАНИСЛАВ ИВАНОВ СТЕФАНОВ	7	7
МАРКЛАНД ЕООД	7	7



ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

ЯНК 100 ЕООД	7	-
АТАНАСОВ ГРЕЙН	6	-
ХРИСТО ХИНКИН ЕООД	5	-
ХИКС ПЕТРОЛ ЕООД	5	-
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	-	15
ДРУГИ	984	688
	<b>2 105</b>	<b>1 418</b>

Увеличението на вземанията към 31.03.2009г. спрямо 31.12.2008г. се дължи на начислени вземания по договори за аренда за стопанската 2008/2009г. Съгласно договорите за аренда вземанията са с падеж до 31.10.2009г.

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

**10. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ**

	Към 31.03.2009	Към 31.12.2008
КАЛИНА ГЕОРГИЕВА АНГЕЛОВА	406	406
ДИМИТРИН ДИМИТРОВ	61	61
ВАНЯ СТОЙЧЕВА	40	40
ДИМИТЪР ИВАНОВ	9	19
ВЛАДИМИР ВАСИЛЕВ ЯНКОВ	18	18
АЛЕКСАНДЪР ЕЛЕНКОВ	5	6
ПЕПА АРСЕНОВА	5	5
СТОЯН ГАНЧЕВ	-	3
НЕВЯН ГЕОРГИЕВ	2	2
Други		1
Предоставени аванси на служители		2
Предоставени аванси във връзка със сключени договори за аренда	68	59
	<b>609</b>	<b>622</b>

**11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ**

	Към 31.03.2009	Към 31.12.2008
Банкови депозити	4 784	5 384
Парични средства по разплащателни сметки	96	72
Общо	<b>4 880</b>	<b>5 456</b>

През месец ноември 2008 г. Дружеството сключва депозит за срок от три месеца в размер на 1 500 хил.лв, при 8,5% годишна лихва в Българска Банка. Дружеството има и депозит (при условията на call deposit) в друга Българска Банка в размер на 3 284 хил.лв., при годишна лихва 6,5%.



## ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### 12. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

През 2007 г. дружеството емитира тригодишен необезпечен облигационен заем в размер на 10 000 000 евро при годишна фиксирана лихва от 7%, при плащане на лихвата двукратно през всяка година и изплащане на главницата еднократно при падежа на облигациите.

#### 13. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.03.2009	Към 31.12.2008
Задължения по възнаграждение към обслужващи дружества	822	569
Задължения към регионални представители	68	81
Задължения към доставчици	88	72
Задължения към персонала	13	24
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Други задължения	1	6
Данъчни задължения	49	-
<b>Общо</b>	<b>1 042</b>	<b>753</b>

#### 14. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 59 715 885 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

#### 15. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През тримесечието, приключващо на 31.03.2009г. Дружеството е извършило сделка по продажбата на един инвестиционен имот, в землището на с. Асеново 12.999 дка, финансовият резултат от която сделка е както следва:

	зеделска земя	Общо
Приход от продажби	8	8
Балансова стойност на продадените активи	2	2
Нетен приход от продажбата на	6	6

За същия период на 2008г. Няма реализирани приходи от продажба на инвестиции.

#### 16. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През тримесечието, приключващо на 31.03.2009г. Дружеството е признало приходи по сключени арендни договори за стопанската 2008/2009г. в размер на 848 хил.лв., плащанията на които се очаква да постъпят до 31.10.2009г.

За същия период на 2008г. приходите от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 8 хил.лв.



ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

**17. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ**

Приходите от лихви в размер на 88 хил.лв. (2008: 72хил.лв.) представляват лихви по банкови депозити (виж също бележка 11)

**18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	За тримесечието, приключващо на 31.03.2009	За тримесечието, приключващо на 31.03.2008
Възнаграждение на обслужващо дружество	(253)	-
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(18)	(41)
Наеми и поддръжка	-	(46)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(5)	(18)
Възнаграждение на одитор	-	(11)
Адвокатски хонорари	(14)	(16)
Разходи за реклама	-	(18)
Разходи за пощенски услуги	(1)	(5)
Разходи по управление на свободни финансови активи	-	(8)
Такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	(7)	(10)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Консултантски услуги	-	(2)
Други разходи за външни услуги	-	(12)
<b>Общо</b>	<b>(303)</b>	<b>(192)</b>

**19. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ**

През тримесечието, приключващо на 31.03.2009г. Дружеството е начислило разходи за лихви по облигационен заем в размер на 342 хил.лв. (към 31.03.2008г. – 341 хил.лв.).

**20. РАЗХОДИ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА**

	За тримесечието, приключващо на 31.03.2009	За тримесечието, приключващо на 31.03.2008
Разходи за заплати	(7)	(16)
Разходи по договори за управление	(33)	(32)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
	<b>(42)</b>	<b>(50)</b>



## 21. ДОХОД НА АКЦИЯ

Доходът на една акция е изчислен на база на нетния резултат и средно-претегления брой на акции през отчетния период.

	За тримесечието, приключващо на 31.03.2009	Към 31.12.2008
Нетен резултат за периода (хил.лв)	249	4 231
Брой издадени акции	59 715 885	59 715 885
Доход на една акция (лева)	0.0042	0.071

## 22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

### Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последваща продажба на недвижими имоти, и най-вече на земеделска земя.

Дружеството е изложено на ценови риск, лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск, пазарен, капиталов и валутен риск, произтичащи от финансовите инструменти, които Дружеството държи. Политиките, използвани от Дружеството за управление на тези рискове, са изложени по-долу.

#### *Кредитен риск*

Кредитният риск е рискът контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и финансови активи за търгуване и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията.

#### *Ликвиден риск*

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството може да осигурява необходимите средства за дейността си чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти и чрез публично предлагане на акции.





ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

*Лихвен риск*

Дейността на Дружество е обект на риск от колебания в лихвените проценти по отношение на поддържаните безсрочни депозити. Корпоративните облигации на Дружеството носят фиксиран лихвен купон. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на лихвения риск по отношение на лихвоносните си депозитни сметки.

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти, Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент.

Срочност на финансови активи/пасиви:

Към 31 март 2009	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
<b>Активи</b>						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	541	541
Вземания по договори за наем/аренда	-	-	-	-	2 105	2 105
Други вземания и аванси	-	-	-	-	72	72
Вземания по лихви	-	-	-	-	75	75
Парични средства в брой	-	-	-	-	0	0
Парични средства в банка	3 284	1 500	-	-	96	4 880
Други вземания	-	-	-	-	2	2
<b>Общо активи</b>	<b>3 284</b>	<b>1 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2891</b>	<b>7 675</b>
<b>Към 31 март 2009</b>	<b>Под 1 м.</b>	<b>1-3 м.</b>	<b>3 м.-1 г.</b>	<b>1-5 г.</b>	<b>Нелихвоносни</b>	<b>Общо</b>
<b>Пасиви</b>						
Задължения по облигационен заем	-	-	-	19 558	215	19 773
Задължения по банков кредит	-	-	-	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	5	4	-	9
Задължения към регионални представители	-	-	-	-	68	68
Задължения към доставчици и клиенти	-	-	-	-	910	910
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-	13	13
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	1	1
Задължения към бюджета	-	-	-	-	49	49
<b>Общо пасиви</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>19 562</b>	<b>1 256</b>	<b>20 823</b>



## ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За тримесечието, приключващо на 31 март 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### **Валутен риск**

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута поражда приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 31.12.2008 г. задълженията по облигационния заем са деноминирани в евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

#### **Пазарен риск**

Пазарният риск е системен риск, който влияе на стойността на всички активи. Той възниква от характеристиките на макроикономическата среда и статуса на капиталовия пазар на страната. Пазарният риск е извън контрола на Дружеството и като цяло не може да бъде диверсифициран. Основен метод за намаляване на пазарния риск и неговите компоненти е събиране и обработване на информация за макроикономическата среда и на тази база – прогнозиране и приспособяване на инвестиционната политика към очакваните промени в средата.

#### **Капиталов риск**

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвращаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура.

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	Към 31.03.2009	Към 31.12.2008
Дълг	20 829	20 892
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(4 880)	(5 456)
Нетен дълг	15 949	15 436
Собствен капитал	71 225	70 234
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.22	0.22

#### **Ценови риск**

Към 31.03.2009 г. Дружеството няма инвестиции в лихвените ценни книжа и финансовите инструменти за търгуване, които са изложени на ценови риск, произтичащ от несигурността по отношение на бъдещите цени на инструментите.

