
ГОДИШЕН ДОКЛАД

РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗВЪРШЕНИ АНАЛИЗИ И ИЗСЛЕДОВАНИЯ ПО ВЪТРЕШЕН ОДНГ

В

ЕЛЕНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

(Октомври 2008 година – Март 2009 година)

СЪДЪРЖАНИЕ

Обща информация.....	3
Цел.....	6
Обхват.....	6
Методология и резултати.....	7
Първи одит: Административно управление и Периодична отчетност към акционери, фондова борса и регулаторни органи.....	7
Втори одит: Управление на мрежа от регионални представители.....	12
Трети одит: Управление на недвижимите имоти.....	14
Изводи.....	19
Извършена проверка за целесъобразност на разходи, направени през периода Декември 2005 – Април 2008 година.....	19

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Гланя фонд за земеделска земя АДЦИЦ (Дружеството, Фонда) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Основната дейност на Фонда е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя и последващата ѝ продажба през 2011 и 2012 година. Към момента Дружеството е най-големият инвеститор в земеделска земя в страната.

Приоритетна цел на инвестиционната дейност на Дружеството е да обезпечи нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Чл. 18 от ЗДСИЦ не позволява на дружествата със специална инвестиционна цел да осъществяват пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на прилобитите земеделски имоти. С договор от 15 декември 2005 година Фондът е възложил на Гланя Пропърти Мениджмънт ЕАД в качеството му на Обслужващо дружество, да извършва покупка на земеделски земи и тяхното управление, в съответствие с одобрена от Съвета на директорите инвестиционна стратегия.

Ние, Ди Еф Кей АНДА Консултинг ООД (АНДА), бяхме избрани за вътрешен одитор на Фонда на годишното Общо събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2008 година.

Ролята и функциите на вътрешния одит в съвременния бизнес свят са регламентирани в Стандартите за професионална практика и Етичния кодекс на Международния Институт на вътрешните одитори (The Institute of Internal Auditors, The IIA). Основна цел на вътрешния одит е да спомога за постигането на целите на дадена организация, чрез оценяване и подобряване на адекватността и ефективността на процесите по управление на риска, вътрешния контрол и корпоративното управление.

Вътрешният одит във Фонда следва да защитава интересите на акционерите, като чрез дейността си им позволява да разберат доколко добре избраните от тях ръководители управляват Фонда, в частност:

- Дали създаденият от Съвета на директорите начин на работа (вкл. и с обслужващото дружество) улеснява и изпълнението на поставените бизнес цели по ефикасен и икономичен начин (т.е., чрез използване на минимум ресурси, в съответствие с нивото на рисковете, пред които е изправен Фондът);
- Дали активите на Фонда се опазват от увреждане и унищожение;
- Дали финансовите отчети и оперативните данни са надеждни и достоверно отразяват състоянието на Фонда.

- Дали Фондът извършва своите дейности в съответствие с изискванията на приложимото европейско и национално законодателство, етичните и делови норми, както и клаузите на действащите договори с търговските партньори;
- Дали Фондът е идентифицирал приложимите към своята дейност рискове и е използвал ефективни стратегии за тяхното минимизиране и контролиране;
- Дали Фондът си е поставил разумни, достижими и извънними цели и задачи за осъществяване на своята дейност.

На 12 септември 2008 година бе подписан договор между Дружеството и ANDA за предоставяне на услуги по вътрешен одит за тригодишен период (октомври 2008 – септември 2011 година), базирани на оценка за риска и приоритизация на бизнес направленията във Фонда. Съгласно приетия от ръководството на Дружеството график, през първите 12 месеца е предвидено да се извърши одит на всяка една от петте определени в одиторския план области от дейността на Фонда. Изпълнените ангажменти към датата на настоящия доклад са, както следва:

➤ Планирани ангажменти:

- Административно управление и Периодична отчетност към акционери, фондова борса и регулаторни органи: Двете области са оценени със среден приоритет и са покрити в рамките на един ангажимент, започнал на 30 септември 2008 година и приключил с издаване на Междинен доклад на 3 ноември 2008 година;
- Управление на мрежа от регионални представителни: Ангажиментът по тази високорприоритетна област започна на 6 януари 2009 година и приключи с издаване на Междинен доклад на 6 февруари 2009 година;
- Управление на недвижимите имоти: Ангажиментът започна на 16 февруари 2009 година и приключи с издаване на Междинен доклад на 25 март 2009 година;

➤ Специален ангажимент:

- Проверка за целесъобразност на направени разходи от Фонда през периода декември 2005 – април 2008 година, извършена по допълнително искане от Дружеството, в рамките на времето, планирано за непредвидени ангажменти през първата година от действието на договора за вътрешен одит. Проверката приключи с издаване на Доклад на 7 януари 2009 година.

На 19 март 2009 година чрез официално съобщение Изпълнителният директор на Фонда от името на Съвета на директорите уведоми инвеститорите, че договорът с Елана Профърти Мениджмънт АД (Обслужващото дружество, ЕИМ) от 15 декември 2005 година за обслужване на дейността на Дружеството е бил сключен в нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съветът на директорите взима това решение след обсъждане на доклад от специална проверка на правните консултанти на Дружеството. В съобщението също така се посочва, че Фондът е избрал ново обслужващо дружество – Агроменидж АД.

Тъй като настоящият доклад обобщава данни от извършени одитни ангажменти до ередата на месец март 2009 година, навсякъде в неговия текст, където се споменава „Обслужващото дружество“ се има предвид Елана Пропърти Мениджмънт АД.

Поради посочените в горния параграф обстоятелства, както и поради промяната в приоритетите на ръководството на Дружеството и по-ранното провеждане на Общо събрание на акционерите, дейностите по Закупуване на земеделска земя останаха непокрити. Тъй като тези факти са съществени за Фонда е необходима ревизия в одиторския план, като конкретните промени ще бъдат обсъждани в одобрени следващата на настоящия доклад.

Резултатите от извършените одит ангажменти са представени по-долу.

ЦЕЛ

Общите цели на вътрешния одит през три годишния период на планирано покритие са да установи дали:

- Ръководството на Фонда е поставило разумни, достижими и изпълними цели и задачи за осъществяване на своята дейност и е създадо начин на работа, който да улеснява тяхното постигане по ефикасен и икономичен начин (т.е., чрез използване на минимум ресурси, в съответствие с нивото на рисковете, пред които е изправен Фондът);
- Активите на Фонда се опазват от увреждане и унищожение;
- Финансовите отчети и оперативните данни отразяват надеждно и достоверно състоянието на Фонда;
- Ръководството на Фонда извършва своите дейности в съответствие с изискванията на приложимото европейско и национално законодателство, етичните и делови норми, както и клаузите на действащите договори с търговските партньори;
- Ръководството на Фонда е идентифицирало приложимите към своята дейност рискове и е използвал ефективни стратегии за тяхното минимизиране и контролиране.

ОБХВАТ

Извършените проверки в областта на административното управление на Фонда обхващаха дейността на Съвета на директорите, Общото събрание на акционерите и Директорът за връзки с инвеститорите от създаването на Дружеството до месец септември 2008 година.

Председът на дейностите по управление на мрежата от регионални представители покрития техния избор, периодичната им отчетност към Обслужващото дружество за закупени земеделски земи и свързаните с това разходи за комисионни при покупка на земя през периода януари – ноември 2008 година.

Проверката на арендната дейност обхваща сключването на договори за наем аренда и събирането и отчитането на приходите за стопанската 2007/2008 година.

МЕТОДОЛОГИЯ И РЕЗУЛТАТИ

ПЪРВИ ОДИТ: АДМИНИСТРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И ПЕРИОДИЧНА ОТЧЕТНОСТ КЪМ АКЦИОНЕРИ, ФОНДОВА БОРСА И РЕГУЛАТОРНИ ОРГАНИ

Конкретна цел на ангажимента: Да се определи дали управлението на Фонда и отчетността му към заинтересованите лица през 2007 и 2008 година са в съответствие с неговия Устав и с приложимото национално законодателство и гарантират, че поставените цели ще бъдат постигнати по ефикасен начин.

За да изпълним целта ни:

1. Прегледахме приложените към дейността на Фонда нормативни актове и идентифицирахме изискванията, на които Фонда следва да отговаря за да може да осъществява своята инвестиционна програма.
2. Прегледахме Устава на Дружеството (Устава), Правилата за работа на Съвета на директорите (Правилата) и последния Договор за управление с Изпълнителния директор, за да потвърдим, че е създадена подходяща и ефективна организация за управление на Фонда, както и че няма противоречия между текетовете и посочените документи. Ние установихме, че в посочените документи няма несъществени несъответствия, които не са довели до щети и пропуснати ползи за Фонда за времето от неговото създаване до есента на 2008 година. Детайли за конкретните противоречия са предоставени на Съвета на директорите за сведение и предприемане на действия.
3. Прегледахме протоколите от заседанията на Съвета на директорите през 2007 година и деветмесечното на 2008 година, за да потвърдим спазването на изискванията на чл. 47 и чл. 48 от Устава на Фонда за тяхната честота на провеждане и документираният.
 - Според чл. 47, ал. 2 от Устава и чл. 8 от Правилата за работа на Съвета на директорите заседанията на управителния орган се провеждат поне веднъж месечно. Това изискване не е спазено през втората половина на 2007 година, когато за периода от 3 август до 20 декември няма проведени заседания.
 - Чл. 48 от Устава и чл. 14 от Правилата няма изискване протоколите от заседанията на Съвета на директорите да бъдат изготвяни и подписвани от присъстващите членове в края на всяко заседание. На практика протоколите се изготвят в повечето случаи след заседанието, поради сериозния обем информация, която трябва да бъде обобщена и включена в тях. Това обективно, в следствие възпрепятства подготвянето на подписите на присъстващите членове. Ние констатирахме, че в три от осем прегледани от нас протоколи за периода от началото на 2007 година до

края на месец август 2008 година, писват подписи на един или повече присъстващи членове на Съвета на директорите. Новият Съвет на директорите е въвел практиката архивизиране на заседанията и обявяването на се записват и съхраняват, за да не се допуска неоторизирани подписванията на протоколите.

4. За част от протоколите от заседанията на Съвета на директорите проверихме дали взетите решения са били в правомощията на управителния орган (определени в чл. 42 от Устава и в чл. 4 от Правилата) и в съответствие с инвестиционната политика на Фонда.

Не открихме случаи, в които Съветът на директорите да е превинил определените му в споменатите документи правомощия, включително и по отношение на покупката на имоти с цел аквизиране и последваща продажба в землищата на с. Врястобна (стар проект „Деветината“) и с. Вистрица (проект „Камбанище“) и с. Нови Хан (проект „Гини Пелин“).

5. Прегледахме Договора за управление на новия Изпълнителния директор (не ни бе предоставен договор с изпълнителния директор на Фонда до 30 юни 2008 година), за да определим дали по принцип възложените му задължения са релевантни и изпълними в контекста на управлението на АДСИЦ. Проверихме в протоколите от заседанията на Съвета на директорите дали е упражняван контрол върху дейността на Изпълнителния директор за периода от началото на 2007 година до края на месец август 2008 година. В чл. 4, ал. 12) от представените ни Правила е посочено, че Съветът на директорите *„взима решенията относно: 3. Анализ и план на Дружеството и бюджета на разходите му“*. Изготвянето на бизнес план и бюджет на разходите е задължение на Изпълнителния директор на Фонда, съгласно чл. 5, ал. 4) от Договора за управление. В протоколите от заседанията на Съвета на директорите не открихме решение, че за посочения по-горе период предходният и настоящият Изпълнителни директори са представяли на обявяване и приемане бизнес план и бюджет за разходите на Фонда. Към датата на изпаване на този доклад има и отговорен бюджет за разходите на Фонда през настоящата година, който е внесен и обявяван на заседание на Съвета на директорите на 12 март 2009 година. Поради промяната в отношенията на Фонда с Елана Прошъртс Менеджмънт А.Д. и избора на ново обслужващо дружество бюджета е върнат за актуализация.
6. Прегледахме Договора между Фонда и Обслужващото дружество, за да потвърдим, че е обещано предоставянето на деобходимите на Фонда услуги, в съответствие с изискванията на чл. 18 от ЗДСИЦ и Глава Осма от Устава на Фонда, както и че са разпоредени по адекватен начин правата и задълженията на всяка от страните. Искаме да обърнем внимание на факта, че Обслужващото дружество изпълнява повече функции, отколкото са изисквани от споменатите нормативни актове. Освен дейностите по експлоатация и по продажба на имотите на Фонда, Обслужващото дружество и изгражда и управлява мрежа от регионални представители и проучва и закупува за сметка на Фонда земеделски земи. Това го превръща в стратегически важен партньор, тъй като за времето, през което не е имало одобрена инвестиционна стратегия на Фонда (до месец ноември

2008 година). Обслужващото дружество е решавало в кои региони, какви парцели, на каква цена и до каква площ да купува. Това от своя страна е довело до покупки на парцели в землища, които не са приоритетни и следва да се търсят възможности за тяхната продажба или замяна (виж също и т. 13).

Във връзка с обявяването на нищожността на договора между Фонда и Елана Пропърти Мениджмънт АД искаме да уточним, че направеният от нас преглед на договора не ни позволява да изразим мнение за неговата основателност. Поради силно регулираният характер на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, ние приемме да разчитаме на резултатите от направените проверки от компетентния орган (Комисия за финансов надзор) и извършихме ограничено тестване за спазване на изискванията на приложимите норми при сключването на договора между двете страни. Този подход е в съответствие с изискванията на *Стандарт 1220 Професионална грижа* и *Практическо ръководство 2100-5 Превант въпроси при оценката на програми за съответствие със законодателството* от Международните практики по вътрешен одит.

7. Анализирахме клаузите в Договора и ги съпоставихме с релевантни добри практики в обяснати на аудиторски на услуги, за да определим дали съществуват условия за обективен мониторинг и контрол върху изпълнението на задълженията на страните по Договора. По-важните наши констатации са следните:

- В Договора не са формулирани конкретни и измерими цели към Обслужващото дружество, както и обективни критерии, по които Фондът да следи и оценява степента на тяхното изпълнение. Периодичният мониторинг за изпълнението на целите, базиран на двустранно приети критерии би позволил на ръководството на Фонда да упражнява по-належаен и ефективен контрол и да предприема своевременно коригиращи действия при незадоволително изпълнение на дейностите на Обслужващото дружество в рамките на Договора.
- В Договора липсва клауза, позволяваща на Фонда да извършва проверка на дейността на Обслужващото дружество, свързана с изпълнението на функциите му като такова. Подобен текст е неразделна част от всеки договор за аудиторски на услуги и дава право на Възложителя да оценява адекватността и надеждността на вътрешните контроли, свързани с предоставяните от Изпълнителя услуги. Пример за такива проверки в западната практика са SAS (Statement of Auditing Standards) 70-одни ангажиментите, при които одиторите оценяват ИК контролите във външни организации, предоставящи услуги по обработка и съхранение на данни за клиента.
- Чл. 54 от Устава и неква размерът на възнаграждението на Обслужващото дружество да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната”. Точка 11.1 от Договора определя възнаграждението на Обслужващото дружество на

2% (два процента) от балансовата стойност на активите на Фонда към края на съответната година. Въпреки, че това е стандартна практика за заплащане на услугите на мениджърите за управление на инвестиции в имоти, ние считаме, че е по-уместно възвращението на Обслужващото дружество да е съобразено с реално извършената от него работа, вместо със стойността на активите съгласно баланса на Фонда към определената дата. Първият подход отчита положените от Обслужващото дружество усилия и сложността на сделките, докато вторият подход е базиран изцяло на субективни оценки за цената на притежаваните земеделски имоти към определен момент.

8. Прегледахме предадената към регулаторните органи и публикувана на уеб сайта на Фонда отчетна информация, за да потвърдим, че всички отчети и данни, изисквани от съответните нормативни актове, се предоставят своевременно на заинтересованите страни. С изключение на заверения Годишен финансов отчет за 2007 година, за чиято късно представяне пред регулаторните органи на Фонда е наложена глоба, всички изисквани документи са предавани със съдържание и в сроковете, съгласно изискванията на Раздел IV от Глава Шеста на Закона за публично предлагане на ценни книжа и Глава Седма от Наредба №2 от 17 септември 2003 година за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.
9. Прегледахме актуалната счетоводна политика на Фонда, за да преценим дали всички принципи в нея съответстват на Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО) и правилно отразяват спецификата на счетоводното отразяване на сделки със земеделски земи в контекста на АДСИЦ. Ние докладвахме на ръководството следното:

- Общи положения

Съгласно приложимите счетоводни стандарти всяко предприятие следва да изработи и прилага счетоводна политика, която включва като минимум базата (базите) за оценяване, използвана (ни) при изготвянето на финансовите отчети и други счетоводни политики, които са значими за правилното разбиране на финансовите отчети. В допълнение, всяко предприятие преценява самостоятелно същността на своите стопански операции и политиките, които потребителите на финансовите му отчети биха очаквали да бъдат оповестени за този тип предприятие. Една счетоводна политика може да бъде от съществено значение дори когато сумите, представени за текущия и предходните периоди, не са съществени.

Ние проверихме дали Фондът е приел подобен документ и установихме, че по предложение на Обслужващото дружество, е протокол на СД на Фонда от 1 февруари 2006 година. СД на Фонда е упълномощил изпълнителния директор да утвърди представените от Обслужващото дружество критерии за осъществяване на счетоводната политика на Фонда. По наше мнение този документ (от 2 страници) е формален и непълнен, като не отразява основния

характер на сделките, обобществявани от Фонда. В документа например липсва политика (критерии) за признаване на приходи от аренда дейност – основен приходоизточник на Фонда, а от друга страна са включени критерии за условни задължения и условни активи, както и за доходи на наети лица. В допълнение, едва в изготвените тримесечни отчети през 2008 година е оповестена политика относно признаване на приходи от арендни договори, но тази политика не е утвърдена и приета от ръководството на Фонда.

Обърнахме внимание на ръководството, че съгласно изискванията на МСФО в процеса на прилагане на счетоводните политики на предприятието ръководството прави различни преценки, отделно от тези, свързани с приблизителни оценки, които могат значително да повлияят на сумите, признати във финансовите отчети. В конкретния случай това са инвестиционните имоти, които Фондът закупува. **Съгласно Международен счетоводен стандарт (МСС) 40 Инвестиционни имоти, се изисква оповестяване на критериите, разработени от предприятието за разграничаване на инвестиционните имоти от имоти, използвани за собствени цели, и от имоти, държани за продажба в нормалния ход на дейността, когато класификацията на имотите е затруднена.**

- Класификация на инвестиционните имоти

Съгласно определението на МСС 40, инвестиционен имот е имотът (земята или сградата, или част от сграда, или и двете) тържан (от собственика или лизингодателя по финансов лизинг) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- (а) използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели; или
- (б) продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Следните случаи са **примери** на статии, които **не са инвестиционни имоти** и следователно остават извън обхвата този стандарт.

- (а) имот, притежаван за продажба в хода на обичайната дейност или в процес на строителство или разработване за такава продажба (вж. МСС 2 Материални запаси), например имот, придобит изключително с цел за последваща продажба в близко бъдеще или с цел разработване и препродажба.

Посочените определения показват, че класификацията на един имот за счетоводни цели може да се различава, в зависимост от намеренията на ръководството относно бъдещата употреба на този имот. От друга страна, различната класификация на активите води и до различното им последващо отчитане, което пряко се отразява на стойността, по която тези активи се

представят в баланса. Активите, класифицирани като материални запаси се оценяват към датата на баланса по по-ниската от тяхната отчетна стойност и нетната им реализирема стойност, а инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност.

- Фактическа обстановка

Както е коментирано в точка 4 по-горе, след решение на Съвета на директорите, Фондът е закупил през 2006 година имоти с цел окрупняване и след окончателно комасиране евентуално вземане на решение за пристъпване към тяхната продажба с цел освобождаване на инвестираните средства, така че да не бъде възпрепятствана планираната инвестиционна програма на Фонда в обработваема земеделска земя. Решението на СД предпоставя след финализиране на окрупняването да се вземе последващо решение за продажба на имотите. Такова решение по отношение на два от трите имота е взето едва през месец май 2008 година. За третия имот все още не е приключила процедурата по смяна на предназначението и статута му.

Въз основа на решението на СД за закупуване на имотите, те са класифицирани за счетоводни цели като инвестиционни имоти, предвид това, че към датата на покупката няма достатъчна сигурност по отношение на тяхната бъдеща употреба и евентуална продажба. **Тези факти, както и уловният текст в цитираното решение на СД за покупката на имотите, отразяващи неяснота по отношение на намеренията на ръководството, поставя под въпрос коректността на счетоводната класификация на коментираните имоти.**

По наше мнение, за да се осигури правилна класификация и оценка на закупените земеделски земи в счетоводния баланс е необходимо при всяка покупка ръководството да определя ясно и недвусмислено целта, с която се закупуват имотите. В допълнение, Фондът следва да изработи и приеме счетоводна политика за класификация на активите, която да е в съответствие с изискванията на МСФО и да се прилага последователно за всички закупени активи.

ВТОРИ ОДИТ: УПРАВЛЕНИЕ НА МРЕЖА ОТ РЕГИОНАЛНИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ

Конкретна цел на ангажмента: Да се определи дали през 2008 година осъществявания контрол върху дейността на регионалните представители е бил адекватен и ефективен и дали не са допуснати съществени вреди и злоупотреби с паричните средства на Фонда.

За да изпълним целта ни:

10. Прегледахме Вътрешните правила на Обслужващото дружество за дейността на регионалните представители (Правилата), за да определям основните рискове в тази област и начините за тяхното управление. Съгласно чл. 3 от Правилата

регионалните представители се избират от Изпълнителния директор на Обслужващото дружество и действат като посредници на Фонда при покупката на земя, по силата на сключени договори с тях и чрез предоставени им ерочни пълномощия. За да се намалят потенциалните щети от неправомерно използване на паричен ресурс на Фонда, на всеки представител е определен кредитен лимит, до чиито размер той е подписвал запис на заповед в полза на Фонда и са му отпускани средствата за покупка на одобрени парцели в рамките на месеца.

11. За да потвърдим ефективността на мерките за управление на мрежата от представители, избрахме да тестваме 11 (единадесет) от общо 60 (шестдесет) регионални представители. За 2008 година през сметките на тези 11 представители са преминали на 16 млн. лв., близо половината от инвестираните в покупка на земя 12.3 млн. лв. за периода.

Чрез преглед на документация от техни досиета се уверихме в разумна степен, че:

- Имат подписани договори с Фонда и с Обслужващото дружество, регламентиращи регионите им на действие, както и правата и задълженията им като посредници при покупката на земя за сметка на Фонда;
- Предоставени са им пълномощия за сключване на сделки от името и за сметка на Фонда, в съответствие с чл. 3 (5) от Правилата;
- Регионалните представители са подписали записи на заповед за суми, съответстващи на одобрените им кредитни лимити. При всяка промяна на кредитен лимит са подписвани записи на заповед до размера на новата сума;
- Регионалните представители са изиращали редовно месечните си отчети, които са били проверявани за пълнота и точност от служителите на Обслужващото дружество, в съответствие с изискванията на Вътрешните им правила. За да проверим ефективността на контролните проверки при месечната отчетност на регионалните представители ние извършихме следните процедури:
 - От всеки одобрен месечен отчет на 11-те представители проследихме стойността на одобрените за закупуване парцели до счетоводните записи по сметка 201, за да потвърдим, че всички закупени одобрени парцели са своевременно и точно отчетоводени. Не открихме нито един пропуск или несъответствие при отчетоводяването;
 - Проследихме всички счетоводни записи по конкретните месечни отчети на избраните 11 представители, за да потвърдим тяхната действителност. Не открихме записи в счетоводните регистри, за които да липсва информация за тяхната осъществяемост;

- Искаме да подчертаем, че резултатите от извършените от нас тестове не следва да бъдат приемани като потвърждения за действителността и пълнотата на счетоводните записи, тъй като в рамките на този одит ангажимент не сме преглеждали нотариалните актове за притежаваните парцели. Нотариалните актове, като документи, потвърждаващи правото на собственост на Фонда, няма да бъдат обект на нашите проверки при одита на процеса по закупуване на земеделска земя, който одит няма да бъде осъществен във връзка с прекратяването на Договора между Фонда и ЕИМ, както е посочено по-горе в настоящия доклад.
- Прегледахме изплатените на регионалните представители комисионни, за да потвърдим тяхната коректност и съответствие с изискванията на чл. 16 от Правилата. Не открихме отклонения и неточности при определянето на размера на изплатените комисионни.
- Прегледахме наличната обобщена информация за проблемните отношения с настоящи и бивши регионални представители. Потенциалната щета за Фонда от неправомерни действия на регионални представители за периода от април 2005 година до декември 2008 година е в размер на 1,178 мил. лв., като до момента от тази сума са възстановени 693 мил. лв.

По всеки един от случаите формирани остатъка за събиране от 485 мил. лв. (0,75 % от инвестираните за същия период 64 млн. лв.) са образувани съдебни дела, или текат до съдебни производства по подадени от Фонда жалби в съответната Районна прокуратура. Най-голям дял в тази сума има задължението на бившия регионален представител Калина Ангелова в размер на 343 мил. лв.

ТРЕТИ ОДИТ: УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Конкретна цел на ангажмента: Да се определи доколко адекватни и ефективни са били действията по отдаване на притежаваните от Фонда парцели под наем аренда, и събирането и отчетоводяването на приходите и постъпленията от рента за стопанската 2007-2008 година.

За да изпълним целта ние:

12. Прегледахме нормативна и отчетна информация на Обслужващото дружество, за да определим възможните неблагоприятни събития при арендната дейност и начините за тяхното минимизиране. Потвърдихме, че в Правилата за арендуването на земята, собственост на Фонда и в Правилата за оценка и управление на рисковете приложимите рискове са идентифицирани и са разработени адекватни мерки за тяхното управление. Изключение правят външните за двете дружества рискове, свързани с пропуски и грешки при

функционирането на държавни административни органи, срещу които не е възможно да се предприемат подходящи защитни мерки (виж също точка 18).

13. Прегледахме и анализирахме документи, за да се запознаем със стратегията по управлението на имотите и е цените за ценното прилагане. Към момента на своя инвестиционния портфейл на Фонда съдържа парцели в над 1 500 земища в страната, като в 850 от тях общият размер на притежаваната земя е под 100 дека (в 330 земища общият размер е под 25 дека). Ръководствата на Фонда и на Обслужващото дружество отиват редовно тимове за реструктуриране и оптимизиране на портфейла от имоти, но поради обективни причини инвестиционната стратегия на Фонда и цените са приоритетните земища са претърпели на 27 ноември 2008 година. На своето заседание на тази дата, Съветът на директорите на Фонда одобрява предложението от ERM план за ценността на Фонда до 2011 година и премина да бъдат допълнителни критерии, използвани при определянето на цените земища за приоритетни. Съветът на директорите също така приема принципно решение за оптимизиране на инвестиционния си портфейл чрез забрана на покупка на нови парцели в определените като не-приоритетни бивш 1 000 земища и постепенна продажба на притежаваните в тях имоти. **Зачувана: тази финансова криза и вивата на цените на земеделските имоти е основната причина за решението на Съвета на директорите от края на октомври да бъде спряна изцяло покупката на земя, както и продажбата и замяната на имоти на Фонда в приоритетните земища.**
14. Прегледахме релевантни документи, за да проверим дали през последната година стопанска година са сключени договори за наем или аренда на равнина, по-ниски от утвърдените. Със заповед от 4 октомври 2007 година е определено минимално ниво от 12 дека за стопанската 2007-2008 година, като е допустимо за земи в региони с неравното земеделско рента да е не по-малко от 10 дека. От сключените 835 договора през периода октомври 2007 – септември 2008 година, 24 договора (3 %) са с рента по-ниска от 10 дека. Пропуснатият приход за Фонда е не съществен и е в размер на 1 300 дека разликата между договорената рента и минимално утвърдената за включените в тези договори 3 хиляда дека земя. От Обслужващото дружество потвърниха, че действително има договори с по-ниска рента предимно в земища, където има слаб интерес към земеделието и малко арендатори (например, в повечето общини във Видинска област). В тези случаи стратегията на Обслужващото дружество е, че е по-добре да се сключват договори и да се получават макар и по-малко пари отколкото земята да остане необработвана. Отчасти този фактор, както и съществените различия в интереса към земята и земеделските отношения в различните части на страната, от настоящата стопанска **2008-2009 година Обслужващото дружество е променило начина на определяне на минималните нива на рента като на 30 май 2008 година са утвърдени диверсифицирани равнина на арендата за различните земища.**
15. Запознахме се с начините, по които Обслужващото дружество поддържа актуална информация за притежаваните от Фонда земеделски земи, съгласно 1.12.4.1) от договора между двете дружества. Съгласно своите вътрешни правила

Обслужващото дружество съхранява данните за имотите на Фонда в електронен формат, във файлове) на Microsoft Excel. Организацията на данните е базирана на нотариалния акт, местоположението и размера на имота и след това е добавена информация за арендния му статус. Чрез този тип файлове информацията може да се поддържа и обработва сравнително леко. В прегледните файлове открихме грешки, които се дължат основно на няколко присъщи риска при използването на Excel файлове и могат да доведат до генерирането на подвеждани и неточни справки, подавани към ръководствата на ЕНМ и Фонда:

- Технически грешки и пропуски при въвеждането на информацията, чиито брой теоретично е по-голям, когато не се ползват вградените механизми за валидиране на въвежданите данни. **От прегледните от нас договори открихме няколко случая, в които има несъответствия между данните за включените парцели от договорите и в Excel файла за статуса на имотите.**
- Голям размер на файловете (над 25 Мбайта), поради големия брой имоти (над 41 хил.) и множеството техни характеристики, които трябва да се следят. При работа с големи файлове често се случва Excel да „зувнева“ поради грешки в управлението на паметта. Това може да доведе до нарушаване на интегритета на информацията и до трудно откриваемы грешки в данните.
- При работа с Excel файлове е от критична важност правилното управление на различните версии на един и същ файл, които често се създават с архивни цели. Неволното ползване на файл с неактуални или непълни данни може да остане неидеализано и да доведе до генерирането на неточна отчетна информация.

16. За да потвърдим ефективността на мерките в процеса на отдаване на земя под аренда избрахме да тестваме 2 % от действащите към момента договори за наем или аренда (34 от общо 2 020). Близо 2/3 от избраните за преглед договори са сключвани през етопанеката 2007-2008 година. Наематели или арендатори по тях са 25 юридически лица и земеделски производители. Отдадената чрез тези договори земя е в 2 190 парцела с обща площ 13 862 дка (5 % от притежаваните 293 хил. дка). Дължимата рента по тях е общо 178 хил. лв. (0,7 % от договорените и очаквани 2 521 хил. лв. приходи от рента), от които са платени 153 хил. лв. (събираемост по прегледните договори - 86 %).

За избраните договори:

- Проверихме данни в електронния регистър, използван за генериране на справки и анализи, точно е отразен арендния статус на имотите, в съответствие с действащите договори. **Потвърдихме, че за разглеждания период процедурата по поддържане на актуален електронен архив за сключените договори е действала неефективно.** Чрез преглед на договорите и съпоставяне на информацията от тях с тази в електронния

регистър открихме, че в четири от арендните договори (с инвентарни номера 142, 360, 707 и 951) има парцели, които не съществуват в електронния регистър. В два от договорите (инвентарни номера 91 и 951) не са включени парцели, които в електронния регистър са отразени като отделени по посочените договори.

- Проверихме дали сключените договори за наем или аренда, включени в извадката ни, са отразени в месечните отчети на брокерите и техните комисионни са определени в съответствие на договорите им. **Потвърдихме, че за разглеждания период процедурата по отчитане на сключените договори и свързаните с тях разходи е действала ефективно.** При извършените проследявания и превичеления не открихме нито един пропуск или неточност в тази област.
 - Анализирахме разходите по отдаване на имотите в арендните договори, включени в извадката ни и ги съпоставихме с договорения приход. **Средният дял на разходите за изваждане на скици и брокерски комисионни е до 10 % от приходите, което е приемливо ниво.** Това съотношение се анализира и при сравняване на общо планираните приходи от аренда за стопанската 2007 – 2008 година (2,5 млн. лв.) и направените разходи по сключването на договори за същия период (230 хиляди лв.).
 - Превичелнихме арендните вземания и проверихме дали са издадени фактури за дължимите суми към арендаторите по избраните за тестване договори и дали постъпилите плащания са пълно и точно отразени в Excel файла за следене на прихода от аренда дейност и в счетоводните регистри. **Потвърдихме, че за разглеждания период процедурата по фактуриране на дължими суми от арендатори и своевременно и точно отразяване на постъпилите плащания е действала в достатъчна степен ефективно.** За деветнадесет от договорите (56% от случаите) платените суми по нареждания съвпадат с фактурираните задължения или в платежните нареждания ясно е посочено по коя фактура е плащането. В един от тестваните случаи, по данни на Обслужващото дружество арендатор обработва земя на Фонда (без договор или с наследен договор, от който Фонда няма копие) и приходът от него се начислява при получаването на плащането, когато се издава и самата фактура.
- В подобна ситуация са още 214 арендатори, обработващи общо 6 500 дка земя на Фонда. За 87 от тях е начислен и признат приход в размер на 35 хиляди лв. за 2 800 дка в момента на постъпване на плащането. **За останалите 128 арендатора, обработващи 3 700 дка, не е начисляван приход, тъй като не е постъпвало плащане от тяхна страна. При ниво на рента от 12 лв./дка, прогнозният размер на този непачислен приход е 44 хиляди лв.**
- Проверихме дали за всички арендатори, които не са платили своите задължения в срок, са издадени Уведомителни писма за просрочие, в съответствие с клаузите в арендните договори и изискванията на чл. 10 от

Правилата за арендуването на земята, собственост на Фонда. **Потвърдихме, че за разглеждания период процедурата по своевременно наемане за дължими суми от арендатори е действала ефективно.**

- Прегледахме застрахователната полица на Българска агенция за експортно застраховане ЕАД, за да проверим кои от договорите в извадката ни са застраховани и до какъв размер на вземането. **Потвърдихме, че за разглеждания период процедурата по застраховане на вземанията от арендатори е действала ефективно.** Застрахователят е отказал да включи в полицата вземания по договори със земеделски производители – физически лица, в следствие на което са останали незастраховани договори с 246 лица на обща стойност 384 хил. лв. (15 % от планираните приходи за стопанската 2007 – 2008 година), от които към момента все още не са платени 168 хил. лв.

17. **Ние установихме, че към настоящия момент няма практика да се оличават просрочените задължения на арендаторите, въпреки, че съществува подобна клауза в повечето арендни договори.** По оперативни данни на Обслужващото дружество към 24 февруари 2009 година сумата на просрочените задължения на арендатори за стопанската 2007 – 2008 година е 583 хил. лв. По приблизителна оценка максималният размер на пропуснатия приход от неясчислени лихви е 37 хил. лв.;

18. При прегледа на правилата за арендуване и приложените към процеса рискове открихме независима информация, потвърждаваща твърдението на представител на Обслужващото дружество за издаване на „листчета“ Удостоверения за вещна тежест (УВТ) от страна на службите по вписвания по места за имоти, по които има действащи наемни договори за обработка. Причината за това е както незадължителният регистрационен режим за договорите за наем, така и неуредени и организационни проблеми в самите компетентни органи. Ефектът от тези некоректно издадени документи е свързан с необходимостта да се анексират еключени вече договори с арендатори, за да отпадат имотите, които се обработват от други лица (не винаги те са фирми и лица, с които Фонда има еключени договори). Това води до допълнителни разходи за Фонда по отдаването на земята (в определени случаи за такси за издаване на скици на имотите) и увеличава броя на поддържаните документи за всеки от даден имот. Процедурата по издаване на УВТ е важна, тъй като заедно с проверките в масивите на Министерството на земеделието и храните позволяват да се идентифицират арендатори, които са заявили в Областните служби по земеделие и гори, че обработват земи на Фонда, но без да са еключили договор с него. Подобно заявяване е възможно, тъй като слабост в действащите правила за отпускане на субсидии позволява на земеделските производители да включат субсидии за единица площ, като на декларативен принцип посочат количеството обработваема земя (т.нар. „очертаване“), без да е необходимо да доказват правото си на собственост или обработване.

ИЗВОДИ

По наше мнение:

- Управлението на Фонда и отчетността му към заинтересованите лица през 2007 и 2008 година са били като цяло в съответствие с неговия Устав и с приложимото законодателство;
- Общественият от Обслужващото дружество контрол върху дейността на регионалните представители през 2008 година е бил в значителна степен адекватен и ефективен, като през този период не са допуснати съществени вреди и злоупотреби с паричните средства на Фонда, е изключено на бившия регионален представител Калина Ангелова;
- Дейностите по отдаване на притежаваните от Фонда парцели под наем, аренда, и събирането и осчетоводяването на приходите и постъпленията от рента за стопанската 2007-2008 година са в определена степен адекватни и ефективни, отчетайки постигнатите нива на отдаденост на притежаваната земя и събираемост на рентата.

ИЗВИРЕНА ПРОВЕРКА ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА РАЗХОДИ, НАПРАВЕНИ ПРЕЗ ПЕРИОДА ДЕКЕМВРИ 2005 – АПРИЛ 2008 ГОДИНА.

Конкретна цел на ангажмента: Да се оцени каква част от разходите за ползвани услуги са били целесъобразни с оглед бизнеса на Фонда, да се анализира и оцени финансовият ефект за Фонда от направените през 2006 година инвестиции в земеделски земи в покрайнините на София с цел промяна на предназначението и последваща промяна.

Обхват на проверката: Извършени през периода декември 2005 година – април 2008 година разходи за наем на офис помещения, рекламни услуги, управление на финансови активи, комисионни за привличане на акционери и присъждане на кредитен рейтинг.

Оценката за целесъобразност изисква от нас да изразим мнение дали:

- Дадена услуга и разходът за нея са били оправдани и необходими от гледна точка на целите на Фонда и приложимите нормативни изисквания;
- Ако разходът за услугата е бил необходим, дали е направен в подходящо време, без да застрашава изпълнението на инвестиционната програма на Фонда и да води до затруднения в ликвидността му;
- Цената на услугата е приемлива, в съответствие с пазарните нива на подобен род услуги, т.е. Фондът не е платил повече, отколкото ако е ползвал друг доставчик или е бил приложен друг принцип на ценообразуване.

За да преценим нуждата от дадени услуги отчетохме специфичните изисквания в законодателството, регулиращо бизнеса със секюритизация в недвижими имоти. При

извършения преглед сме се придържали към разбирането, че акционерните дружества със специална инвестиционна цел са консервативни инвеститори, чиято основна цел е да осигурят на своите акционери доходът и изработват максимална стойност на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при минимален риск. Изпълнението на подобна цел предполага съхраняване и пестене на средства при разходването на разполагаемите средства за дейности, които не са от критично значение за функционирането на Фонда, както и избягване на рисковите инвестиции със спекулативни цели. Фондът разполага с ограничени финансови средства за постъпления – арендни плащания, усвояване на отпуснат кредит, емитиране на акции и облигации. Невъзможността паричен ресурс в началото е основно от избран собствен (акционерен) капитал, който следва да се използва предимно за закупуване на земеделски земи и за покриване на текущи разходи. С извършването на ненужни разходи са намалени средствата за изпълнението на инвестиционната програма, което е довело до временни затруднения в ликвидността. По идея Фондът следва да се самоиздържа и финансира основно чрез приходите от продажба или отдаване под наем аренда на притежаваната земеделска земя. Тези постъпления все още са ниски, поради което и към момента Фондът е с отрицателна нетни парични потоци от оперативна и инвестиционна дейност. Когато Фондът все пак без налични средства трябва да придобие за увеличаване на капитала или доизпълнение на заеман капитал (банков кредит или емитиране на облигации), за да покрешне плащания с настъпил надлеж.

В междинния одиторски доклад, изготвен от нас на 3 декември 2008 година с резултатите от извършения преглед на дейностите по административно управление и отчетност на Фонда към акционери, регулаторни органи и заинтересовани лица, ние обърнахме внимание на ръководството, че съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчетяване в процеса на прилагане на счетоводни политики на предприятие ръководството прави различни преценки, изследва от тези свързани с придобиваните оценки, които могат значително да повлияят на сумите, признати във финансовите отчети, като за Фонда това са инвестиционните активи. В този доклад ние посочихме, че предвид констатираните факти от проверката на тази фирма от ангажираната коректността на счетоводната класификация на закупените активи в покрайнините на София е под въпрос.

В доклада с резултатите от извършената проверка, ние изразихме допълнително мнение, че конкретните активи са некоректно класифицирани като инвестиционни активи, респективно разликата между тяхната пазарна оценка и цена на придобиване не е следвало да бъде осчетоводена в записките на активите и собствения капитал на Дружеството. От друга страна покупката на тези активи действително е довела до временен недостиг на парични средства и до непрекъснат разход за Фонда в размер на 2 млн. лева платени дива през 2007 и 2008 година за емитиран дригоинен необезпечен облигационен заем и ползван мютов банков кредит. В допълнение, ако имотите в покрайнините на София не са били закупени, Фондът би достигнал заложните цели в Проекта, а именно закупуването на 400 хил. дека обработваема земеделска земя, от която при рентни нива от 15-17 лв. на дека, биха се осигурили около 6-7 млн. лв.

¹ Чл. 8 от Устава на Фонда и чл. 3,3 от Проекта, актуализиран към 31.12.2007 г.

годишен приход, което би обезпечило покриването на разходите на Фонда и би довело до реализирането на печалба преди 2012 година.

В процеса на извършената проверка ние анализирахме разходите посочени в искането на Фонда. Резултатите са следните:

- Телевизионна реклама на Фонда по договор с Оупен медия ООД

Според нас платените от Фонда разходи по сключения на 1 април 2007 година договор с Оупен Медия ООД в размер на 223 хиляди лв. покриват реклама и на други дружества. В представения ни аналитичен ТВ месен план, показващ времетраенето и позиционирането на рекламните клипове в програмната схема на бТВ, както и в Сертификата за излъчване на реклама по бТВ като клиент е посочен Елана Финансов Холдинг. Най-надеждният начин за се потвърди, че с излъчваните клипове е рекламирана дейността на Фонда е да се предоставят самите материали, които по силата на чл. 14 от договора с Оупен Медия са собственост на Фонда и следва да се съхраняват при него. На нас не ни бяха предоставени тези материали, поради което може да се направи изводът, че такива няма.

- Наем на помещения и паркоместа и прегледването им на фирми от Групата Елана (общо отчетени разходи 356 хиляди лв.)

Фондът има малък брой служители и не е било ценно ефективно да ползва над 500 м² офис площи (14 хиляди лв. месечни разходи за наем). Достатъчни са една приемна за посетители, едно архивно помещение за документацията и ползване на заседателна зала за срещите на Съвета на директорите срещу почасово заплащане.

- Управление на временно свободни парични средства и други финансови активи на Фонда от Елана Фонд Мениджмънт АД

Според данните от отчетите на Елана Фонд Мениджмънт АД месечната доходност от депозитните влогове и притежаваните краткосрочни облигации е по-голяма от съответната дължима комисионна за тяхното управление. Въпреки това, ние считаме, че Фондът е трябвало да действа с грижата на добър стопанин, като избягва или минимизира разходите за управление на разполагаемите финансови активи. През периода на действие на договора с Елана Фонд Мениджмънт в портфейла на Фонда са преобладавали основно банковите депозити, като в представените ни данни няма информация е каква срочност са били тези депозити. Този факт обезсмисля в известна степен ползването на външни услуги за сключване на банков депозити след като има договор с банка-депозитар, където основно се съхраняват средствата на Фонда. Ние считаме, че откриването на влоговете е могло да се извършва от обслужващото дружество в рамките на предоставяните от него услуги, както и изборът на конкретни финансови продукти да бъде осъществен и на базата на познанията на членовете на Съвета на директорите. По този начин биха били спестени средно по 11 хиляди лв. на месец от комисионна за управление на

финансовите активи (общият размер на отчетените от Фонда разходи по анализирания договор е 307 хил. лв.).

- Привличане на инвеститори и средства (425 хил. лв.) по договор с Прайм Кепитъл Мениджмънт АД във връзка с (второто) увеличаване капитала на Фонда през месец октомври 2005 година.

Утвърдена световна практика е да се ползват посредници за набиране на инвеститори при емитиране на акции. Особен момент в тази практика е доказването на „заслугата“ на посредника (която е и основание за изплащането на комисионна) при привличането на даден инвеститор. За тези цели компанията следват формален процес по приемане на предложените потенциални акционери и призоваване на усилията, положени от посредниците. По принцип, подобни разходи са целесъобразни, ако размерът на комисионните е в рамките на установените пазарни цени за подобен род услуги и срещу платените суми е получена съответната услуга. В конкретния случай, съгласно чл. 4 от договора с Прайм Кепитъл Мениджмънт АД е предвидено на посредника да се изплати възнаграждение само ако Фондът е приел и одобрил предложените от изпълнителя потенциални инвеститори и то само след като инвеститорите са придобили акции на Фонда. Договорът не съдържа клаузи, уточняващи как се извършва и документира процесът на одобрение на посочените от посредника инвеститори. В представените ни документи при проверката липсват доказателства, че привлечените от Прайм Кепитъл Мениджмънт АД инвеститори са били утвърдени от Фонда и в частност липсват доказателства за приноса на Прайм Кепитъл Мениджмънт АД при привличането на QVT Fund I P като инвеститор при третото увеличаване на капитала на Фонда в края на първото полугодие на 2006 година. Към фактурата от 24 юни 2006 година липсва ощеък е детайли за размерите на придобитите участия от привлечените от посредника инвеститори.

- Присвояване на кредитен рейтинг на Фонда от Глобал Рейтинге АД – размер на отчетения разход от Фонда 5,700 лева.

Кредитният рейтинг служи за ориентир на акционерите за кредитоспособността на емитента на ценни книжа. Имайки предвид, че АДСИЦ са нови участници на фондовия пазар, макар да оперират в сравнително познат до момента инвестиционен сегмент (инвестирание в земеделска земя), присъждането на кредитен рейтинг демонстрира желание на ръководството на Фонда за прозрачност и максимална информираност на настоящите и потенциалните инвеститори за нивото на кредитния риск на емитента. В представените ни документи липсва протокол от заседание на Съвета на директорите на Фонда, на който е взето решение да се ползват услугите на агенция Глобал Рейтинге АД и не можем да дадем мнение доколко обосновани са били аргументите на ръководството на Фонда в тази връзка.

Ди Еф Кей Анда Консултинг ООД

10 април 2009 година

