

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Баланс	33
Отчет за доходите	34
Отчет за промените в собствения капитал	35
Отчет за паричните потоци	36
Пояснения към финансовия отчет	37

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ПРЕЗ 2008 ГОДИНА

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

1.1. Информация за Фонда

Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписан в търговския регистър на СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Седалището и адресът на управление на дружеството е град София, ул. „Кузман Шапкарев” №4. Фондът е с учредителен капитал от 500 000 лева. В последствие, капиталът на Фонда е увеличаван на три пъти, като до този момент дружеството е издало общо 59 715 885 акции, а реално разполагаемия капитал е в размер на около 73,2 милиона лева. “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ е най-голямото дружество в страната, което инвестира в земеделски земи. През август 2007 година е пласирана успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона евро, за срок от 3 години, с годишна лихва от 7%, платима на две годишни вноски на шестмесечие.

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

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

Към датата на изготвянето на настоящия доклад с решение на СД и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Министерството на правосъдието е освободен избрания с решение на СД от 30.06.2008 Прокурист Георги Петров Личев. Към дата на съставяне на настоящия доклад няма избран нов Прокурист.

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

1.2. Основни партньори на Фонда

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

- Обслужващи дружества

а) На 13 март 2009 година чрез нотариална покана е уведомено „Елана Пропърти

Мениджмънт“ АД, обслужващото Дружество за установена нищожност на договора за обслужване сключен през 2005 г., поради нарушение на императивни разпоредби на чл.114 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Със същото уведомление, на основание чл.55 ал. 1 от ЗЗД е поискано връщане на платените на основание този договор възнаграждения, както и предаване на всички документи и вещи, собственост на Фонда.

Елана Пропърти Мениджмънт АД, София, бул. „България“ 49, тел: + 359 (2) 81 000 89, факс: + 359 (2) 9 581 523

б) С решение на СД и одобрение на Комисията по Финансов Надзор за второ обслужващо дружество е одобрено “Агроменидж” АД. Във връзка с установената нищожност на договора с „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД цялостното обслужване на дейността на Фонда е възложено на „Агроменидж“ АД при условия по-добри за Фонда от условията по договора от 2005.

“Агроменидж” АД, със седалище и адрес на управление гр. София 1421, район Лозенец, ж.к. Лозенец, ул.“Димитър Хаджи Коцев” 4 ет.2, ЕИК 200549517, представлявано от Бойко Младенов – изпълнителен директор и адрес за кореспонденция гр. София ул. “Златен Рог” 32 ет.8

- Банка депозитар

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

1.3 Експерт оценители

Фондът в изпълнение на задълженията си по чл.19 и чл.20 от ЗДСИЦ е сключил договори и/или възлага оценките на придобитите имоти на следните независими експерт оценители:

- “Оценки и Партньори” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, район “Красно поляна”, ж.к. Илинден, бл.54 вх.Г регистрирано с Удостоверение от Министерството на правосъдието, Агенция по вписванията изх. N 20081113093228/13.11.2008/регистрирано по ф.д. 3820/2002 г, ЕИК 130918848
- “Явлена Импакт ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Врабча №15Б, ет.1, регистрирано през 2002 г.
- „Ивела Инвест“ ЕООД, със седалище и адрес на управление град Плевен, ул. „Васил Априлов“ № 48, регистрирано с Решение на фирмено отделение на Плевенски окръжен съд по дело №128/2006 год., БУЛСТАТ 114661817;
- „Хитпрес“ ООД, със седалище и адрес на управление: град София, пл. „Райко Даскалов“ № 1, вх.Б, ет.2, ап.18, регистрирано с Решение на фирмено отделение на Софийски градски съд по дело №13305/2004 год., БУЛСТАТ 131342985;
- „АТренд“ ЕООД е учредено през 1997 г. във Варна и вписано в търговския регистър при ВОС под фирмено дело 4006/1997 година;

- “Колиърс интернешънъл” ЕООД, регистрирано по ф.д.по4061/1996 по описа на СГС.
- Одитори

На последното си общо събрание акционерите на Фонда избраха за Одитор на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ за 2008 година “Грант Торнтон” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Уилям Гладстон” №54, ет.3 , вписано в СГС по ф. Дело № 9558/1995 г., Булстат 831716285, пререгистрирано към 15.08.2008 година в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на Министерството на правосъдието с ЕИК 831716285 представлявано от Марий Георгиев Апостолов – Управител. „Грант Торнтон” ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

Одитор на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ за предходните години е бил „Делойт Одит” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „Ал. Стамболийски” №103, Sofia Towers (mall of Sofia), вписано в СГС по ф. Дело № 10 638/1996 г., Булстат 121145199, представлявано от Борислав Стратев – Управител. „Делойт Одит” ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Делойт Одит” ООД има рег.№ 33 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

Фондът не притежава акции от своето обслужващо дружество.

2. Инвестиционни цели и ограничения

• Предмет на дейност

Предметът на дейност на “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя и последващата ѝ продажба през 2011 и 2012 година.

• Основна цел

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

• Инвестиционни ограничения

“Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти. Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

На проведеното на 30.06.2008 година годишно общо събрание на акционерите на Фонда е гласувана промяна в устава на “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ, съгласно която,

размерът на инвестициите в земеделска земя за неземеделски нужди, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Фонда към края на всяка финансова година и не повече от 5 млн. евро.

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

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

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

• **Критерии за покупка на обработваеми земеделски земи**

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

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

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

Цена на придобиване

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

Качество на земеделската земя

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

Очаквана доходност

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

Възможности за концентрация

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

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

Възможност за окрупняване

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

Географско разположение

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

• Покупка на земеделска земя с цел промяна на предназначението

През 2006 г. Съветът на директорите на Фонда е взел решение част от временно свободните парични средства на Фонда да бъдат инвестирани в земеделски земи с цел промяна на предназначението им и бъдеща продажба, като инвестициите в такъв тип земя да са в размер и времеви хоризонт не възпрепятстващ инвестициите на Фонда в обработваема земеделска земя. През периода 2006-2007 г. Фондът закупил около 270 дка земеделска земя около София с цел промяна на предназначението и продажбата ѝ до края на 2007 г. Забавянето на приемането на промените в Общия устройствен план на община София възпрепятства тяхната продажба до края на 2007 г., През 2008 година Фондът е продал 141 дка от земеделските земи закупени с цел промяна на предназначението им и е реализирал приходи продажби на земеделски земи в размер на 15 174 хил. лева. Към дата на изготвяне на настоящия отчет 183 дка земеделска земя закупена с цел промяна на предназначението е в процес на промяна на статута и. Същата е включена в промяната на **Общо устройствен план на гр. София. Очаква се плана да бъде приет до средата на 2009 година.** Ръководството е предприело всички необходими действия за продажбата на тези имоти до края на 2009 г.

• Максимално допустим размер на разходите за управление на Фонда

Съгласно чл. 60 от Устава на Фонда, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на обслужващото дружество, членовете на Съвета на директорите и заетите лица, на регистрирания одитор, на оценителите, на банката-депозитар и други е 8% от стойността на балансовите активи на Фонда. В старите доклади на управлението за трите финансови години 2005, 2006 и 2007 г. са докладвани среден размер на разходите за управление и обслужване на Фонда е около 3%, като за база са взети преоценявани активи. След избирането от Общото събрание на акционерите на 30.06.2008 новият Съветът на директорите на Фонда предприе действия за установяване на реалното съотношение на разходите към управляваните активи. По години разходите за управление на Фонда, като съотношение към управляваните, а не към преоценените активи съответно е: за 2005 година – 2.17%; за 2006 година – 4.60%; за 2007 година - 6.70% и за 2008 година съответно - 6.44%. Съвета на директорите е предприел съответните действия и мерки за 2009 година

и следващите я години тези разходи да не надвишават 3% от балансовата стойност на притежаваните активи.

• **Ограничения относно източници на финансиране**

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

3. Информация за основната дейност на Фонда от създаването му до 31 декември 2008г. и през текущата финансова година

Към 31.12.2008г. Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ е инвестирал 84,325,415 лева в земеделски земи, както следва:

Общо инвестиции в обработваема земеделска земя за периода 2005-2008 година

Показатели	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.1.2005	
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	дка	293,172	251,167	143,790	20,700
Придобита през годината	дка	42,735	107,413	123,090	20,700
Отписана през годината	дка	730	36	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лева/дка	292	238	188	160
Средна цена на придобиване (с натрупване)	лева/дка	219	207	184	160
Преоценена пазарна цена към края на годината за 1 дка	лева/дка	-	-	-	-
Инвестирани средства през годината	лева	12,462,164	25,581,115	23,093,912	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	153,322	7,013	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000

Инвестирани средства в друга земеделска земя (цел промяна на предназначението) за периода 2005-2008 г.

Показатели		Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.1.2005
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	дка	183	271	188	-
Проект "Камбаните"	дка	183	183	173	-
Проект "Детелината"	дка	-	41	16	-
Проект "Елин Пелин"	дка	-	47	-	-
Придобита през годината	дка	54	87	188	-
Проект "Камбаните"	дка	-	15	173	-
Проект "Детелината"	дка	-	26	16	-
Проект "Елин Пелин"	дка	54	47	-	-
Продадена (отписана) през годината	дка	142	5	-	-
Проект "Камбаните"	дка	-	5	-	-
Проект "Детелината"	дка	41	-	-	-
Проект "Елин Пелин"	дка	101	-	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лева/дка	14,757	28,840	99,340	
Проект "Камбаните"	лева/дка	-	188.722	98.234	-
Проект "Детелината"	лева/дка	-	152.484	111.679	-
Проект "Елин Пелин"	лева/дка	32.985	24,624	-	-
Средна цена на придобиване (с натрупване)	лева/дка	109,792	95,777	99,340	
Проект "Камбаните"	лева/дка	109.792	104.866	98.234	-
Проект "Детелината"	лева/дка	-	137.058	111.679	-
Проект "Елин Пелин"	лева/дка	-	24,624	-	-
Инвестирани средства през годината	лева	2,694,432	7,806,975	18,712,299	-
Проект "Камбаните"	лева	899,557	2,758,553	16,981,274	-
Проект "Детелината"	лева	28,773	3,888,355	1,731,025	-
Проект "Елин Пелин"	лева	1,766,102	1,160,067	-	-
Стойност на отписаната земя през годината	лева	8,574,322	592,824	-	-
Проект "Камбаните"	лева	-	592,824	-	-
Проект "Детелината"	лева	5,648,152	-	-	-
Проект "Елин Пелин"	лева	2,926,170	-	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-
Проект "Камбаните"	лева	20,046,560	19,147,003	16,981,274	-
Проект "Детелината"	лева	-	5,619,379	1,731,025	-
Проект "Елин Пелин"	лева	-	1,160,067	-	-

Общо инвестирани средства в земеделски земи за периода 2005-2008 г.

Показатели		Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.1.2005
Инвестирани средства през годината	лева	15,156,595	33,388,090	41,806,211	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	8,727,643	599,837	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000
Справедлива стойност на обработваемата земеделска земя	лева	-	80,427,000	34,509,600	4,149,000
Балансова стойност на обработваема земеделска земя към края на годината	лева	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000
Справедлива стойност на земеделска земя държана за промяна на предназначението и	лева	-	60,705,379	22,691,401	-
Балансова стойност на земеделска земя държана за промяна на предназначението и	лева	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-
Балансова стойност на Инвестиционните имоти и "Активите държани за продажба"	лева	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода 2005-2008 година

Месец	Закупена земя за месеца	Цена на придобиване за месеца	Общо закупена земя с натрупване	Обща сума инвестиранията	Цена на придобиване
	дка	лв/дка		лв	
Май 2005	200	145	200	30,000	150
Юни 2005	500	150	700	105,000	150
Юли 2005	1,700	149	2,400	358,000	149
Август 2005	1,200	168	3,600	560,000	156
Септември 2005	4,600	164	8,200	131,400	160
Октомври 2005	4,400	157	12,600	2,006,000	159
Ноември 2005	800	170	13,400	2,142,000	160
Декември 2005	7,300	159	20,700	3,301,000	159
Януари 2006	1,500	167	22,200	3,551,000	160
Февруари 2006	7,100	183	29,300	4,850,000	166
Март 2006	13,800	178	43,100	7,314,000	170
Април 2006	11,600	178	54,700	9,374,000	171
Май 2006	13,900	178	68,600	11,842,000	173
Юни 2006	10,400	179	79,000	13,701,000	173
Юли 2006	17,400	208	96,400	17,313,000	180
Август 2006	17,800	197	114,200	20,821,000	182
Септември 2006	14,400	193	128,600	23,605,000	184
Октомври 2006	4,700	174	133,300	24,421,000	183
Ноември 2006	4,700	175	138,000	25,245,000	183
Декември 2006	5,800	198	143,800	26,396,000	184
Януари 2007	3,800	216	147,600	27,218,000	184
Февруари 2007	6,100	214	153,700	28,523,000	186
Март 2007	9,300	221	163,000	30,575,000	188
Април 2007	10,500	216	173,500	32,842,000	189
Май 2007	10,400	213	183,900	35,054,000	191
Юни 2007	9,600	209	193,500	37,058,000	192
Юли 2007	12,400	229	205,900	39,903,000	194
Август 2007	8,700	219	214,600	41,806,000	195
Септември 2007	9,200	241	223,800	44,020,000	197
Октомври 2007	10,600	229	234,400	46,449,000	198
Ноември 2007	8,500	366	242,900	49,564,000	204
Декември 2007	8,300	200	251,200	51,970,000	207
Януари 2008	3,300	257	254,500	52,681,500	207
Февруари 2008	5,000	253	259,500	53,976,000	208
Март 2008	4,600	244	264,100	55,196,900	209
Април 2008	7,000	278	271,100	56,659,900	209
Май 2008	4,600	269	275,700	58,172,700	211
Юни 2008	3,300	285	279,000	59,148,000	212
Юли 2008	3,400	291	282,400	60,151,200	213
Август 2008	4,400	365	286,800	61,375,200	214
Септември 2008	4,800	368	291,600	62,985,600	216
Октомври 2008	1,400	380	293,000	63,874,000	218
Ноември 2008	172	359	293,172	63,911,430	218
Декември 2008			293,172	64,278,862	219

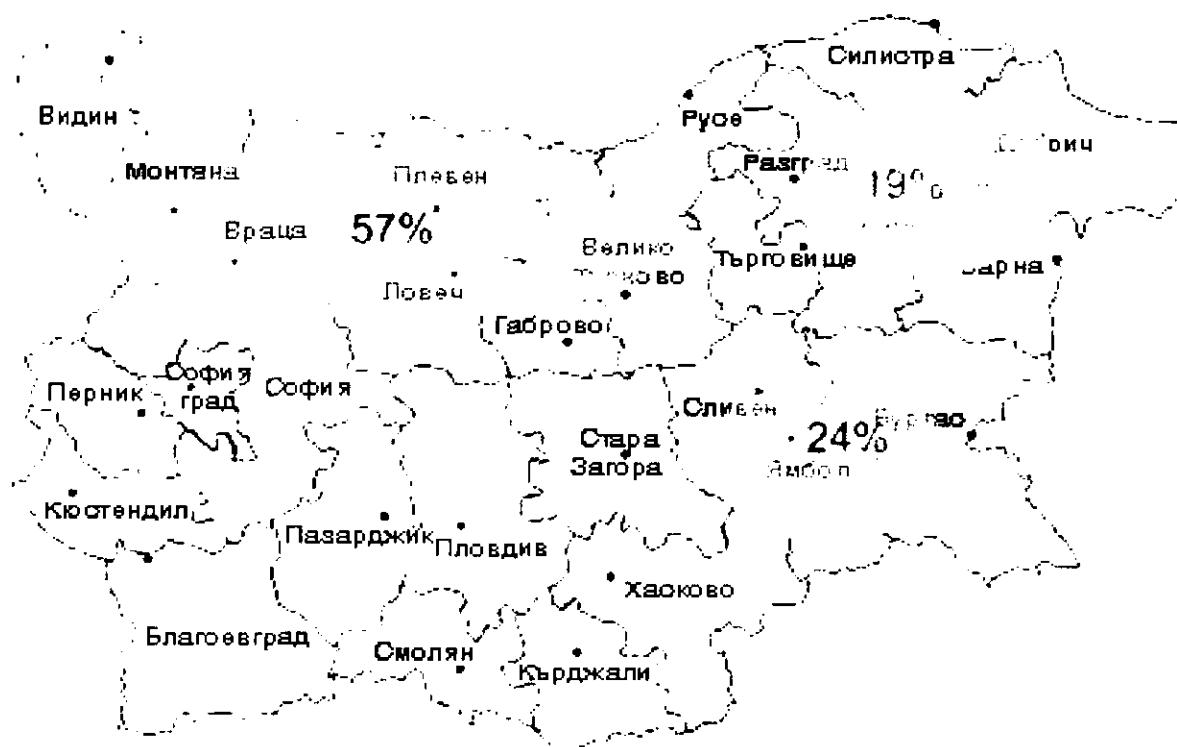
Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31.12.2008 г.

Област	Притежавана земя в дка	Дял от общо притежаваната земя	Стойност на придобиване	Средна цена на дка в лева
Плевен	43,259	14.76%	9,147,648	211
Ямбол	37,484	12.79%	8,695,332	232
Видин	26,697	9.11%	4,826,495	181
Велико Търново	25,317	8.64%	5,282,043	209
Враца	21,463	7.32%	4,801,388	224
Ловеч	18,774	6.40%	3,665,020	195
Търговище	18,734	6.39%	3,659,647	195
Бургас	15,117	5.16%	3,725,309	246
Монтана	14,422	4.92%	3,046,749	211
Хасково	13,339	4.55%	2,645,756	198
Добрич	10,029	3.42%	3,315,281	331
Разград	9,816	3.35%	2,504,356	255
Русе	9,668	3.30%	1,978,036	205
Шумен	9,642	3.29%	1,846,278	191
Габрово	6,763	2.31%	1,242,753	184
Стара Загора	4,830	1.65%	979,622	203
Силистра	4,678	1.60%	1,079,048	231
Варна	2,494	0.85%	1,724,979	692
Сливен	373	0.13%	78,429	210
Пазарджик	194	0.07%	38,154	197
Пловдив	50	0.02%	10,107	203
София област	27	0.01%	4,415	162
Общо	293,172	100.00%	64,296,845	219

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 31.12.2008 г.

Категория	Площ(дка)	Дял(%)
I-II	10,700	4%
III-V	240,300	82%
VI	28,100	10%
VII-X	14,100	5%
Общо	293,200	100%

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 31.12.2008 г.



Видно от представените справки за дейността, Фондът притежава към 31 декември 2008 г. близо 293,172 дка земеделска земя със средна цена на придобиване от 219 лева, както и 183 дка земеделска земя закупена с цел промяна на предназначението. Само за отчетната 2008 година, Фондът е инвестирал 13,362 хил. лева, от които 12,462 милиона са инвестирани в закупуването на 42,735 дка земя със земеделско предназначение, при средна цена на придобиване от 292 лева с всички включени разходи по изповядване на сделките. Отделно са инвестирани и допълнително 900 хил. лева във вече закупените 183 дка земеделска земя с цел промяна на предназначението във връзка с промяната на статута на същата. Пазарният дял на Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ е най-висок сред останалите дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в обработваема земеделска земя. Съпоставен с националния обем на пазара, пазарният дял на Фонда също е значителен.

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Продадена земя (дка)		1,061,000	900,000	560,000	450,000	350,000	350,000
Пазарен дял на Фонда		10%	13%	8%	-	-	-

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

придобиване в сравнение със своите конкуренти.

4. Действия по управление на закупените земеделски земи.

4.1. Отдаване на закупените имоти под наем/аренда

Над 60% от закупените от Фонда имоти се обработват от местни земеделски стопани, като към момента на закупуване на имотите, голяма част от тези фактически отношения не са формализирани с изричен договор между съответния ползвател и собственика, продаващ имота на Фонда. Фондът не закупува земеделски земи с наличен договор за наем/аренда, с условия неблагоприятни за собственика или значително отклоняващи се от пазарните нива към момента на закупуването. Обслужващото дружество на Фонда определя ценовата политика по фиксиране на минимален размер на рентите за всяка стопанска година. Основна постоянна цел на Фонда е идентификация на всички арендатори, които ползват имоти на Фонда без правно основание към момента на покупката. Фондът поддържа и актуализира база данни с информация за земеделските производители във всички землища, в които е придобил имоти. Въз основа на анализа на събраната информация се извършва подбор на наематели/арендатори, на които се предлагат закупените към началото на съответната стопанска година земеделски земи в съответното землище. Подборът се извършва на база на множество фактори, в това число: предлагана аренда, продължителност на договора, възможности за последващо наемане и на други закупени имоти, риск от неплащане на дължимата аренда и други. Фондът сключва предимно договори за аренда със срок за 4 години с 20% годишно увеличение на размера на арендата. В случаи, при които Фондът преценява, че такива договори в дългосрочен период биха били неизгодни за него, то сключва договори за наем за 1 година. Дружеството поддържа електронна база данни за арендния статус на всеки закупен имот, която се обновява ежемесечно. В дейността си по отдаване на земята под аренда, Фондът се подпомага от Областни координатори по места.

Основните задължения на областните координатори включват идентифициране на потенциални арендатори, водене на преговори, набавяне на необходимите документи и окончателното подписване на договорите за аренда. За стопанската 2008/2009 година, „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е сключило договор с „Българска агенция за експортно застраховане“ ЕАД за застраховане на вземанията по сключените договори за наем/аренда за стопанската 2007/2008 година. Очакваните изменения в приходите от основна дейност за следващите години се основават на нарастващи постъпления от аренда, както и планираната през 2009г. продажба на земеделската земя за смяна на предназначението. Постъпленията от аренда са прогнозирани на база 20% годишно увеличение на размера на арендата за периода 2008-2011г., съгласно сключваните 4 годишни арендни договори. Очакванията на Фонда са за постепенно увеличаване до 90% към 2011г. на съотношението между отдадена земя под аренда/наем с вписани договори спрямо общата закупена земя.

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

Стопански сезон	Година на получаване на рентата	Общо закупена земя	Отдадена под аренда земя	Дял(%)	Средна цена (лв)	Очаквани приходи (хил.лв)
2005/2006	2006	20,700	2,898	14%	7	19
2006/2007	2007	143,000	70,070	49%	9	628
2007/2008	2008	251,000	170,680	68%	11	1,860
2008/2009**	2009	293,000	231,470	79%	16	3,704
2009/2010**	2010	321,000	272,850	85%	19	5,184
2010/2011**	2011	401,000	360,900	90%	24	8,662

* Общо закупена земя към 31 декември на годината, в която започва съответния стопански сезон;

** За периода 2009 -2011 данните са прогнозни и ориентировъчни

4.2. Действия по концентрация и комасация на земята

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

Юни 2005 – декември 2006

Фондът купува земя в почти всички области от Дунавската равнина и Добруджа: Видин, Враца, Монтана, Плевен, Ловеч, Русе, Шумен, Търговище, Велико Търново, Силистра и Добрич, както и на територията на Бургаска, Ямболска и Хасковска област /Югоизточна България/. Целта е натрупването на критичен обем земя от около 200 000 дка. От януари 2007 година Фондът стартира втория етап от реализацията на действията си по концентрация и комасация на закупените земи, а именно:

Януари 2007 - декември 2007

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

Януари 2008 - декември 2008

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

Януари 2009 - декември 2010

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

5. Систематизирана информация от Годишния финансов отчет на Фонда за 2008 година.

Забележка: стойностите са в хил. лева

Баланс на Фонда към 31.12.2008 г.

	Към 31.12.2008
АКТИВИ	
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	
Инвестиционни имоти	62 842
Машини, съоръжения и оборудване	18
Нематериални активи	2
ТЕКУЩИ АКТИВИ	
Активи държани за продажба	21 485
Парични средства и еквиваленти	5 456
Търговски и други вземания	1 443
Предоставени аванси	622
ОБЩО АКТИВИ	91 868
ПАСИВИ	
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	
Облигационен заем	19 558
Задължения по финансов лизинг	5
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	
Лихви по облигационен заем	563
Текущи задължения	753
Задължения по финансов лизинг	5
Отсрочени приходи	8
ОБЩО ПАСИВИ	20 892
НЕТНИ АКТИВИ	70 976
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	
Основен капитал	59 716
Премии от емисия	13 453
Нагрупана печалба / (загуба)	(6 424)
Нетен резултат за периода	4 231
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	70 976

Отчет за доходите на Фонда за 2008 г.

	Към 31.12.2008
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	15 173
Приходи от наем на инвестиционни имоти	3 318
Приходи от лихви	213
Други приходи	69
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	18 773
Балансова стойност на продадени имоти	(8 726)
Разходи за външни услуги	(4 025)
Разходи за лихви	(1 491)
Разходи свързани с персонала	(165)
Разходи за амортизация	(27)
Разходи за материали	(13)
Разходи от операции с финансови активи за търгуване, нетно	-
Други разходи, нетно	(95)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(14 542)
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	4 231
Данъци	-
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	4 231

Подробно описание на търговските и другите вземания от Фонда към 31.12.2008 г.

	Към 31.12.2008
Вземания по договори за наем/аренда за 2008/2009	768
Вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	650
Вземания от регионални представители	560
Вземания по лихви	20
Други вземания	6
Предоставени аванси във връзка с договори за аренда	59
Аванси, предоставени на служители	2
Общо	2 065

Подробно описания на текущите търговски задължения на Фонда към 31.12.2008 г.

	Към 31.12.2008
Задължения по възнаграждение към обслужващо дружество*	569
Задължения към регионални представители	81
Задължения към доставчици	72
Задължения към персонала	24
Задължения по финансов лизинг	5
Задължения към осигурителни предприятия	1
Други задължения	6
Данъчни задължения	-
Общо	758

Подробно описание на текущите разходи за външни услуги към отчета за доходите за 2008 г.

	Към 31.12.2008
Възнаграждение на обслужващо дружество	3 135
Разходи и данъци по договори за продажба на имоти	384
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	81
Наеми и поддръжка	62
Възнаграждение на лицензирани оценители	58
Възнаграждение на одитор	58
Адвокатски хонорари	39
Разходи за реклама	37
Дигитализация на документи	33
Разходи за застраховки	21
Възнаграждение за вътрешен одит	20
Разходи за пощенски услуги	13
Разходи за учредяване на договорна ипотека	12
Такса банка довереник на облигационерите	11
Разходи по управление на свободни финансови активи	8
Такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	8
Членски внос БАСЗЗ	5
Съдебни разноски	5
Консултантски услуги	4
Разходи по емисия облигации	-
Изготвяне на кредитен рейтинг	-
Други разходи за външни услуги	31
Общо	4 025

*Българска асоциация на собствениците на земеделски земи

Подробна информация за финансовото състояние на Фонда е представена в Годишния финансов отчет на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ и бележките към него.

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

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

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

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

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

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

През 2008 година не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Фонда или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- **Информация за извънбалансово осчетоводени сделки**

През 2008 година не са сключвани сделки, които са осчетоводени извънбалансово.

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

"Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ не притежава дялове в други дружества. Съгласно чл.4, ал. 4 на ЗДСИЦ „Недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.". Поради естеството на дейността на дружеството, императивната разпоредба на чл.4, ал.4 от ЗДСИЦ се явява нормативна забрана за осъществяване на дейност извън пределите на Република България и поради това такава дейност не е осъществявана и до падането на законовата забрана не може да бъде осъществявана от „Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ. Информация за дейността на Фонда в страната е представена подробно в т.3 на настоящия доклад.

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

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

През 2008г. е договорен банков заем с Търговска банка в размер до 4 000 хил. евро при годишна лихва от 1-месечен EUROBOR плюс надбавка от 2,3 пункта. Към края на годината заема е погасен. За периода е начислена и платена лихва в размер на 120 хил.лв.

- **Информация за предоставени от Фонда заеми**

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

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

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

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

Към края на 2007 година, съгласно прогнозите на Фонда за 2008г. Беше планирано закупуването на между 60 000 дка и 80 000 дка обработваема земеделска земя. Закупените през 2008г. около 41 972 дка при средна цена на придобиване от 292 лева, с всички включени разходи по сделките, са под рамките на прогнозите, тъй като от края на месец септември Фонда намали активното купуване на земеделска земя, поради факта, че цените на същата станаха необосновано високи и несъобразени с пазарните условия. Към 31.12. 2006 г. беше планирано закупената около София земеделска земя с цел промяна на предназначението да бъде продадена до края на 2007 г., но в следствие на забавянето на процедурата по окончателно утвърждаване на промените в Общия устройствен план на община София рефлектира върху градоустройствените процедури, свързани със закупената земя, респективно тяхната продажба. През 2008 година беше осъществена продажбата на закупената земя с цел промяна на статута в района на "Детелина" пътният възел "Ботевградско шосе" околоръстен път. Цената на акцията на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ през отчетния период достигна от 2.30 лева на 0.89 понижение с около 61% при заложен ръст от около 30% и нива от 2.80 – 3.00 лева в доклада за дейността през 2007 година. Трябва да се отбележи, че стойността на акциите на Фонда към дата на съставяне на настоящия доклад загубиха още 12% от началото на година, породено от настъпилата световна финансова криза и отдръпването на чуждестранните инвеститори от Българската Фондова Борса.

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

Към 31.12.2008 г. Фондът е емитирал емисия необезпечени корпоративни облигации за срок от 3 години с фиксирана годишна лихва от 7 %, платима на шестмесечие. Средствата, необходими за погасяване на предстоящите лихвени плащания по облигациите през 2009 г. ще бъдат за сметка на собствените средства на Фонда и/или постъпления от наем/аренда и очаквани постъпления през 2009 г. от продажбата на закупената земеделска земя с цел промяна на предназначението. Към датата на съставяне на настоящия доклад, Фондът няма други задължения извън посочените по-горе и не счита, че съществува опасност от възникване на трудности при погасяване на задълженията му.

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

Планираните инвестиции в около 40 000 - 60 000 дка обработваема земеделска земя през 2009 г. ще бъдат финансирани със собствени средства на Дружеството, в това число налични около 5.5 млн. лева финансови средства към 31.12.2008 и очаквани постъпления през 2009 г. от продажбата на закупената земеделска земя с цел промяна на предназначението.

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

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

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

По силата на решение на Общото събрание на акционерите от 30.06.2008 година е избрана дружеството "ДФК Анда Консултинг" ООД за вътрешен одитор на Фонда. Съгласно сключен договор с обслужващо дружество, отчетите на Фонда са изготвяни и подписвани като съставител от „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД, в нарушение на Закона за счетоводството, тъй като „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД няма качеството на специализирано счетоводно предприятие, каквото е изискването на Закона за съставителите на финансови отчети.

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

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 30 юни 2008 година са избрани нови членове на съвета на директорите Стефан Георгиев Стефанов, Васил Иванов Василев и Стоян Любомиров Малкочев, като са освободени като членове на съвета Георги Петров Личев, Петър Стоянов Божков и Георги Валентионов Малинов. С решение на Съвета на директорите на Фонда е избран за прокурист Георги Петров Личев, който към дата на изготвяне на настоящия доклад е освободен от тази длъжност.

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

От създаването на Фонда на членовете на СД са начислени общо 46 800 лева възнаграждения, от които към 31 декември 2007 г. реално са им изплатени 8860.50 лева. С протоколно решение от 15 май 2005 година, членовете на тогавашния СД се отказват от правото да получават определените им от Общото събрание възнаграждения. Начислените възнаграждения са само за периода от последното общо събрание (14 юни 2007 година) до 31 декември 2007 година. Съгласно Чл. 50 от Устава на Елана „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. На проведените редовни годишни общи събрания на акционерите е гласувано членовете на Съвета на директорите да получават месечно възнаграждение в размер на 10 минимални работни заплати за страната. С решение на Общото събрание проведено на 30.06.2008 година месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е определено в размер на 8 минимални работни заплати. Към края на годината дължимото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2008 година е изплатено.

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

Към датата на съставяне на настоящия доклад членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството, с изключение на Стефан Георгиев Стефанов, който към 31.12.2008 г. притежава 1 962 броя акции, а към дата на съставяне на настоящия доклад притежава 2 962 броя акции.

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

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

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

Към датата на съставяне на настоящия доклад Фондът е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер както е представено по-долу:

Вид дела	Брой дела	Размер на потенциалната сума за Фонда	Събрана сума	Остагък за събиране
1 Дела срещу регионални представители на Фонда, които не са отчетли преведени им средства за покупка на земя	2	446,093	63,182	382,911
2 Регионални представители, срещу които са образувани изпълнителни дела въз основа на издаден от тях изпълнителен лист по записи на заповед в полза на Фонда	3	103,115	26,279	76,836
3 Дела, по които Фонда е ответник и свързани с тях дела за възстановяване на сумите платени за имоти, от които Фондът е отстранен.	17	222,849	213,065	9,784
4 Изпълнителни дела срещу длъжници по сделки, от които Фондът е отстранен в следствие на представяне на документи с невярно съдържание или неистински документи	2	14,292	5,451	8,841
Всичко		786,349	307,977	478,372

Към дата на съставяне на настоящия доклад воденото дело срещу бившия регионален представител Калина Ангелова е спечелено пред Апелативния съд в гр. Велико Търново, Фондът е предприел действия по снабдяването си с изпълнителен лист.

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

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

- предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Фонда, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество;
- изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар;
- воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Фонда от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 до 17:00 ч. на следния адрес: гр. София, ул. "Златен рог" 32, ет.8: +359 (2)81 000 86.

На 18.03.2009 година е постъпила молба от Директора връзки с инвеститорите на Фонда

Георги Стоянов Георгиев за освобождаването му от заеманата длъжност. С изтичането на едномесечното предизвестие същия ще бъде освободен от заеманата длъжност. Изпълнителният директор е предприел необходимите действия по намирането на нов Директор връзки с инвеститорите на Фонда, който да бъде предложен за одобрение на предстоящото общо събрание на акционерите.

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

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

В България земеделската стопанска година започва през октомври и свършва през септември на следващата година. Над 90% от земята на Фонда се обработва от местни земеделски производители. При закупуване на всеки парцел се идентифицират земеделците обработващи конкретния парцел. Процесът на идентификация е времеемък, поради което съществува разлика между размера на площта, който ефективно се обработва и размера на площта, отдаден под наем/аренда с формализирани писмени договори. В посочената по-долу таблица е посочен размера на земята, която се обработва срещу сключени писмени договори за наем или аренда.

Стопански години	Начислени през 2008г.	Платени през 2008г.	Остатък за плащане след 31.12.2009
За 2005/2006	1	1	-
За 2006/2007	28	28	-
За 2006/2007	0	207	-
За 2007/2008	2 518	1 868	650
За 2008/2009	771	3	768
приходи за бъдещи периоди	-	8	-
Общо	3 318	2 115	1 418

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

Рискът от неплащане на аренда за стопанската 2008/2009 и следващите години е застрахован от Българската агенция по експортно застраховане ЕАД.

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

През 2008 г. Фондът не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираните активи. За периода от 01.01.2009 г. до датата на изготвянето на настоящия доклад, Фондът също не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от

стойността на секюритизираните активи.

- **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите Имоти**

Инвестиционната политика на Фонда не предвижда извършването на строежи и ремонти в притежаваните от него земи. Единствено подобрения са предприети само в закупените земи с цел промяна на предназначението им. Към дата на съставяне на този отчет закупените земи с цел промяна на предназначението, находящи се в землището на с. Бистрица община Столична, район "Панчарево" са включени в новите промени на Общия устройствен план на София, които се очаква да бъде приет до средата на годината. В тази връзка Фондът е сключил договор с "Бриск Кънсалтин Енд Сървиси" ЕООД на стойност 778,000 евро за изготвяне на Подробни устройствени планове на притежаваните имоти в землището на с. Бистрица община Столична, район "Панчарево". Такива дейности не са извършвани за инвестиционните имоти, които са закупени като обработваеми земеделски земи и ще бъдат продадени в състоянието, в което са закупени.

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

Към 31.12.2008г. са начислени вземания по арендни плащания в размер на 3 318 хил. лева, от които към датата на изготвянето на настоящия доклад във Фонда са постъпили 2 115 хил. лева. Делът на несъбраните към датата на изготвянето на настоящия доклад вземания от аренда е 34.5 % от общи размер на начислените приходи от аренда към 31 декември 2008 г. В момента продължават да постъпват преводи от наематели/арендатори на земи собственост на Фонда, което дава основание да се смята, че делът на несъбраните вземания спрямо общо дължимите ще намалее още.

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

- **Структура на капитала на дружеството**

Към 31 декември 2008 година Дружеството е емитирало общо 59 715 885 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 /един/ лев, като е увеличавало на три пъти първоначалния си капитал от 500 000 лева. Общата сума на набрания капитал заедно с премийните резерви от емисии към 31 декември 2008 година възлиза на близо 73,2 милиона лева. Представената по – долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 31 декември 2008 година.

Капиталова структура в хил. лева	2008	2007	2006	2005
Акционерен капитал при учредяването	-	-	-	500
Увеличение на акционерния капитал	-	-	39,784	19,432
Премии от емисии	-	-	9,946	3,507
Общо акционерен капитал	73,169	73,169	73,169	23,439
Емисия облигационен заем	-	19,558	-	-
Общо заемн	19,558	19,558	-	-
Общо акционерен капитал и заемн капитал	92,727	92,727	73,169	23,439

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

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

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

Акционер	Акции	Дял
QVT FUND LLP	29,560,880	49.50%
АЛИНЦ БЪЛГАРИЯ	9,931,764	16.63%
CREDIT SUISSE SECURITIES	5,011,123	8.39%
Свободно търгуваеми(Freefloat) разпределени в над 1000 акционери	15,212,118	25.47%
Общо	59,715,885	100.00%

* Данни към 05.02.2009 г. от ЦД София

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

Към настоящия момент няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

На Фонда не са му известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до

ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

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

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2 във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ изисква мнозинство от 3/4 от представените акции. Съгласно разпоредбата на Чл. 31, ал.1 от Устава на Фонда измененията и допълненията в устава на дружеството се извършват от Общото събрание на акционерите.

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

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

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови

акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

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

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

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

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

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

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

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

2. Фондът има сключени договори с обслужващи дружества съгласно разпоредбата на чл.18, ал.2 от ЗДСИЦ а именно:

- а) „Елана Инвестмънт“ АД на 28.04.2005 г.;
- б) “Елана Пропърти мениджмънт” АД от 15.12.2005 г, за които Изпълнителния директор на Дружеството е уведомил с нотариална покана от 13.03.2009 до “Елана Пропърти Мениджмънт” АД за установена нищожност на договора за обслужване на дейността, сключен през 2005 г., поради нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Със същото уведомление, на основание чл. 55, ал. 1 ЗЗД, е поискано връщане на платените по договора възнаграждения, както и предаване на всички документи и вещи, собственост на Дружеството.
- в) “Агроменидж” АД от 09.02.2009 г., на което дружество е възложено цялостното обслужване на Фонда след установената нищожност на договора с “Елана Пропърти Мениджмънт” АД

3. Избор на експерт-оценител, съгласно разпоредбата на чл.19 и чл.20 от ЗДСИЦ. До този

момент Фондът е сключвал договори с 6 независими експерт- оценители, които съгласно чл.19 от ЗДСИЦ са оценявали придобитите от него недвижими имоти. "Оценки и партньор" ООД са извършили оценката на притежаваните обработваеми земеделски земи към края на 2008 г., "Явлена Импакт" ООД е извършила оценката на притежаваните земи закупени с цел промяна на предназначението към края на 2008 г., „ИВЕЛА ИНВЕСТ“ ЕООД и „ХИТПРЕС“ ООД са извършили текущите оценки при закупуването на отделните имоти и годишните преоценки на закупената обработваема земеделска земя към 31.12.2005, 31.12.2006, 31.12. 2007г и 31.12.2008 г.,(с изключение на Хитпрес ООД) „Колиърс Интернешънъл“ ЕООД е извършило оценка на закупената земеделска земя с цел промяна на предназначението ѝ към 31.12.2006 г.

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

4. Изпълнени са задълженията за разкриване на информация – представени са навреме в КФН и БФБ 3 месечни отчети, а годишният финансов отчет за 2008г. по закон ще бъде представен 90 дни след приключване на годината.

5. Сключване на договор с регистриран одитор - Общото събрание на акционерите проведено на 30.06.2008 избра за одитор за 2008 година "Грант Торнтон" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Уилям Гладстоун“ №54, ет.3, вписано в СГС по ф. Дело № 9558/1995 г., Булстат 831716285, пререгистрирано към 15.08.2008 година в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на Министерството на правосъдието с ЕИК 831716285 представлявано от Марий Георгиев Апостолов – Управител. „Грант Торнтон“ ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). "Грант Торнтон" ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

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

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

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

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

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

СТОЯН ЛЮБОМИРОВ МАЛКОЧЕВ – член на СД на Фонда и Изпълнителен директор, притежава пряко или непряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол на следните юридически лица:

1. "Одесос Консулт" ЕООД пряко 100%;

2. "Адамант Капитал" АД непряко 25%, чрез "Одесос Консулт" ЕООД;
3. "Кешофис" АД непряко 25%, чрез "Одесос Консулт" ЕООД;
4. "Епъл Гардън" ЕАД непряко 25%, чрез "Адамант Капитал" АД;
5. "Кънстракшън Уан" ЕООД непряко 25% чрез "Адамант Капитал" АД;
6. "Варна Уан" ЕООД непряко 25%, чрез "Адамант Капитал" АД.

ВАСИЛ ИВАНОВ ВАСИЛЕВ - член на СД на Фонда, притежава пряко или непряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол на следните юридически лица:

1. "Агро Мастер" ЕООД –пряко 100%;
2. "Веми – Семена и Растителна Защита" ЕООД – пряко 100%;

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

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

Членовете на Съвета на директорите декларират, че към датата на съставяне на настоящия доклад са членове на управителни и контролни органи, както следва: **СТРАХИЛ НИКОЛОВ ВИДИНОВ** – член на СД на Фонда, участва в управлението на:

1. „Доброволен пенсионен фонд Алианс България“ АД, като Изпълнителен директор;
2. „Доброволен пенсионен фонд по професионални схеми Алианс България“ АД, като Изпълнителен директор;
3. „Задължителен професионален пенсионен фонд Алианс България“ АД, като Изпълнителен директор;
4. „Задължителен универсален пенсионен фонд Алианс България“ АД, като Изпълнителен директор;
5. „Пенсионно осигурително дружество Алианс България“ АД, като Изпълнителен директор;
6. „България нет“ АД, като Председател на Съвета на директорите;
7. „Алианс лизинг и сървисис“ АД, като член на Надзорния съвет.

АНДРЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ КРУГЛИХИН – член на СД на Фонда, участва в управлението на:

1. „Flamingo International“ SA, Румъния, като член на Съвета на директорите;
2. „Black Sea Property Fund“, като член на Борда на директорите.

СТЕФАН ГЕОРГИЕВ СТЕФАНОВ – член на СД на Фонда, участва в управлението на: „България Нет“ АД, като изпълнителен директор и зам. председател на Съвета на директорите

ВАСИЛ ИВАНОВ ВАСИЛЕВ – член на СД на Фонда, участва в управлението на:

1. "Агро Мастер" ЕООД като Управител;
2. "Веми – Семена и Растителна Защита" ЕООД като Управител.

СТОЯН ЛЮБОМИРОВ МАЛКОЧЕВ – член на СД на Фонда и Изпълнителен директор, участва в управлението на:

1. „Одесос Консулт“ ЕООД като Управител;
2. „Адамант Капитал“ АД като член на СД и Председател;
3. „Кешофис“ АД като член на СД и Председател;

4. „Епъл Гардън“ ЕАД като член на СД и Изпълнителен член;
5. „Карбосинерджи“ АД като член на СД и Председател;
6. „Терен“ ЕООД като Управител.

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ЛИЧЕВ – прокурист на Фонда до заличаването му като такъв през месец февруари 2009, е участвал в управлението на:

1. „Елана Трейдинг“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №18307/1991 година, като заместник- председател на Съвета на директорите;
2. „Елана Високодоходен фонд“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №3340/2005 година, като Председател на Съвета на директорите;
3. „Елана Холдинг“ АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №15747/1998 година, като Изпълнителен директор;
4. „Елана Финанси“ ЕАД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №1560/2001 година, като Изпълнителен директор.

- Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ или го контролират.

Към датата на съставянето на настоящия проспект единственият акционер притежаващ над 25 % от гласовете в Общото събрание е QVT Fund LP – притежаващ 49.50% от общия брой акции, респ. гласове в Общото събрание.

- Относно известни настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на СД считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица, декларират, че не са им известни такива сделки.
- На основание чл.187Д от ТЗ Съветът на директорите декларират, че Фондът не е придобивал собствени акции през отчетния период.

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

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

12. Важни събития, настъпили между 31 декември 2008 година и годишното счетоводно приключване.

През първото тримесечие на 2009г., „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е закупувало обработваема земеделска земя. Спирането на изкупуването на земеделска земя е продиктувано от несигурността на пазара на земеделски земи продиктувана от настъпилата финансова криза. Ръководството на Фонда очаква към средата на годината пазара на земеделски земи да се стабилизира, като ценовите нива на предлаганата земеделска земя се върнат на нивата от 2006-2007 година. Фондът планира покупката на около 46 хил дка обработваема земя през 2009 година при условие, че пазара се стабилизира при ценови нива 200-250 лева за декар.

- На 21.01.2009 година е постъпила молба от Страхил Николов Видинов члена и Председател на Съвета на директорите на Дружеството на основание чл. 233 ал. От ТЗ да бъде освободен от това му качество
- С решение на СД от 05.02.2009 е избрано и второ обслужващо Дружество Агроменидж АД, същото е одобрено като такова от Комисията по Финансов Надзор
- С решение на СД и последвало вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписване на Министерството на правосъдието прокуриста Георги Петров Личен е заличен като такъв. Към дата на съставяне на счетоводния отчет няма избран друг прокурист на негово място
- Изпълнителния директор на Дружеството е уведомил с нотариална покана от 13.03.2009 до “Елана Пропърти Менджмънт” АД за установена нищожност на договора за обслужване на дейността, сключен през 2005 г., поради нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Със същото уведомление, на основание чл. 55, ал. 1 ЗЗД, е поискано връщане на платените по договора възнаграждения, както и предаване на всички документи и вещи, собственост на Дружеството. Обслужването на дейността на Дружеството е възложено на обслужващото дружество „Агроменидж“ АД, гр. София, одобрено от КФН, при условия, значително по-добри за възложителя от условията по договора от 2005 г.

13. Перспективи за развитието на Фонда през 2009 година

„Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ планира да придобие около 46 000 декара обработваеми земи през 2009г, като и продаде около 18 000 декара земеделски земи в не приоритетни земища. Средната цена на придобиване на земеделска земя през 2009г. се очаква да бъде около 250 лв/дка. При постигането на инвестиционните си цели, към 31 декември 2009г., Фондът ще притежава общо около 321 000 декара земеделска земя, а общата средна цена на придобиване с натрупване ще достигне около 227 лв/дка. Също така, Фондът планира да продаде притежаваните от него земеделски земи за смяна на предназначението през 2009 г.

14. Промени в цената на акциите

През отчетния период цената на акциите на Фонда варира в диапазона от 2,40 лева до 0.89

лева. Към момента на съставяне на настоящия доклад акциите на Дружеството се търгуват на нива от 0.63 лева, като в периода от създаването на Фонда до края на 2007 година се наблюдава трайна тенденция на понижаване на стойността на акциите. От началото на 2008 година в следствие на настъпилата световната финансова криза и нарушеното доверие от страна на инвеститорите към мениджмънта на компаниите с търгуваеми акции на борсите, акциите като цяло на Фонда отбелязаха негативен тренд с близо 74% спад. Прилагането на по-консервативни принципи при разпознаването на активи при тяхното придобиване както и последващите оценки и увеличение на събраните наемите и рентите от отдаването на земеделските земи под наем/аренда би довело до обръщане на сега съществуващия тренд от отрицателен в положителен.

Финансовия отчет и Доклада за дейността е приет от Съвета на директорите на 30 Март 2009 г.

Стоян Малкочев
Изпълнителен директор на
Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ:
София, 29 Март 2009 г.

