

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ

НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ

ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ

ОТНОСНО:

Прекратяване на договора с обслужващото дружество „Елана Пропърти
Мениджмънт” АД

Уважаеми Акционери,

“Елана Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ (Фондът) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено и извършващо дейност съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). След извършване на първото задължително увеличаване на капитала през 2005 г., дружеството е било вписано в регистъра на КФН с Решение № 370-ДСИЦ от 01.06.2005 г., от който момент Фондът е придобил статут на публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Съветът на директорите (СД) на “Елана Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ в настоящия му състав е избран на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2008 г. Новият състав на СД предприе всички необходими действия, за да се запознае в най-голяма степен с дейността на Фонда и в частност с дейността на Обслужващото дружество (ОД) „Елана Пропърти Мениджмънт” АД по обслужване на Фонда. Тези действия бяха предприети, за да се запознае новото ръководство със свършеното до момента, това какво остава още да бъде извършено, как следва да бъде извършено и дали е необходимо предприемането на някакви действия, чрез които да се подобри дейността на Фонда и ОД, като се има предвид, че индикациите за настъпващата финансова криза вече бяха налице. Дейността на Фонда и на ОД бяха изследвани и с оглед деклариранията в Устава и Проспекта инвестиционна политика и ограничения, поради и при които инвеститорите на дружеството са

формирали своите инвестиционни решения и избор за участие именно в него. Новоизбраният СД, като отговорен пред настоящите акционери и облигационери на Фонда, нае реномирани юридически и финансови консултанти да извършат преглед на извършеното до момента, като дадат препоръки за подобряване на дейността и оптимизирането ѝ там където са открити слабости. В резултат на тази проверка беше констатирано, че подписаният договор между Фонда и Елана Пропърти Мениджмънт АД е нищожен, тъй като при сключването му са нарушени императивни разпоредби на ЗППЦК (чл.114 и сл.), които предвиждат предварително решение на общото събрание на акционерите на дружеството за овластяване на членовете на СД за сключване на договори, при които съществува конфликт на интереси в определените от закона форми.

Нарушаването на това законово изискване, освен че е довело по закон до недействителност на договора, впоследствие фактически е позволило да бъдат осъществявани търговски, юридически и счетоводни практики, които не могат да бъдат квалифицирани като извършени в най-добър интерес на дружеството.

При така установената фактическа ситуация, Съветът на директорите на Фонда в съгласие с волята си да действа в най-добър интерес на акционерите, съгласно закона и приетите принципи на доброто корпоративно управление, ефективно пристъпи към действия, насочени към обявяване невалидността на договора и реализация на законовите права на дружеството за възстановяване на недължимо платеното възнаграждение от Фонда на обслужващото дружество.

На 13 март 2009 г., чрез нотариална покана Фондът уведоми „ЕЛАНА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за установена нищожност на договора за обслужване на дейността, сключен на 15.12.2005 г., поради нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. 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 „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ.

Към дата на изготвяне на този доклад всички активи заведени като собственост на Фонда в инвентарните книги и държани от ОД до момента, са предадени от „ЕЛАНА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Към дата на съставяне на доклада се извършва преглед на предадените документи от „ЕЛАНА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД на Фонда относно тяхната цялост, обхватност и оригиналност и след приключване на същия ще бъде констатирано дали има все още не предадени документи относно дейността, активите и правоотношенията с партньори и контрагенти на Фонда.

Към дата на съставяне на доклада, въпреки отправената нотариална покана, „ЕЛАНА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД не е възстановило на Фонда платените по договора възнаграждения. Съветът на директорите е наел реномирана правна кантора, която да осигури необходимата на Фонда правна защита.

Същевременно, СД на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не счита, че настоящата ситуация е в състояние да застраши както дейността на

дружеството, така и интересите на неговите инвеститори. СД е ангажирал своевременно друго обслужващо дружество, при по-добри в сравнение с досегашните условия. Новоизбраното обслужващо дружество е одобрено с Решение №177-ДСИЦ от 20.02.2009 г. и съгласно изискванията на ЗДСИЦ притежава необходимите организация и ресурси във връзка с обслужването на дейността на Фонда.

гр. София

15.04.2009

За Съвета на директорите:

/Стоян Малкочев – Изпълнителен Директор /

