

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

ЕЛАНА ФОНД ЗА  
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ  
БЕЛЕЖКИ/ ОПОВЕСТЯВАНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

30 юни 2008

## **1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

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

Елана Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството/Фондът) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005 г. Към 30.06.2008г. Дружеството е издало 59 715 885 броя акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 7 април 2005г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. Кузман Шапкарев No 4, а адресът за кореспонденция е София 1404, бул. България No 49, бизнес център Витоша, ет. 5.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции; придобиване и инвестиране в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти; извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си, с решение на КФН от 1 юни 2005. Дружеството е учредено за срок от 7 години. Дружеството има едностепенна система на управление.

На Общото събрание проведено на 30 юни 2008 г. беше избран нов Съвет на директорите (СД) на Дружеството в състав, както следва:

Страхил Николов Видинов, Председател на СД;

Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД;

Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД;

Васил Иванов Василев, Член на СД;

Стоян Любомиров Малкочев, Член на СД и Изпълнителен директор.

На свое заседание проведено на 30 юни 2008 г. новоизбраният Съвет на директорите реши да назначи Георги Петров Личев /настоящ Изпълнителен директор/ за Прокурор на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ.

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

#### Предмет на дейност.

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

#### Основна цел.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

Инвестиционни ограничения.

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

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

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

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

На проведеното на 30 юни 2008г. Общо събрание, акционерите на дружеството приеха направеното от Съвета на директорите предложение за промяна в Устава, съгласно което размера на инвестициите в земеделска земя закупена с цел промяна на предназначението, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Фонда към края на всяка финансова година, но не повече от 5 млн. евро.

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

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Не са прилагани следните промени в МСС/МСФО и разяснения, които са издадени, но все още не са влезли в сила:

МСС 1 Промяна – Представяне на капитала, валидна от 1 януари 2009;

МСФО 23 Промяна - Разходи за лихви по заеми, валидна от 1 януари 2009;

КМСФО 12 Споразумения за концесия, валиден от 1 януари 2009;

Като цяло ръководството не очаква значително влияние на посочените по-горе стандарти върху финансовия отчет на Фонда към 30 юни 2008.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, финансови активи държани за търгуване и инвестиции на разположение за продажба, които се преоценяват по справедлива стойност. Другите финансови активи и пасиви и нефинансовите активи и пасиви са отчетени по амортизирана или историческа стойност.

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

### 3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

#### 3.1 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи придобити от Дружеството, които се очаква да генерират икономически ползи превишаващи разходите в рамките на повече от 1 година, се отчитат по стойност на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка, и се класифицират към "Имоти, машини, съоръжения и оборудване". Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се изчислява по линейния метод, така че изхабяването им да отговаря на предвидения за тях полезен живот, който е 2 години за компютърен софтуер и други дълготрайни нематериални активи.

#### 3.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството са земи, които се закупуват с цел получаване на приходи под формата на аренда и постепенната им концентрация, както и земи, закупувани с цел комасиране и промяна на предназначението им.

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

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

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител на основание чл.20 ал.1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2007 оценителите са използвали модела “Справедлива пазарна стойност”. Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод на директната капитализация на дохода;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог).

**Директна капитализация на дохода** – методът се основава на директната връзка между стойността на земята и дохода. Използва се за земеделски земи с постоянен доход – предприемачески и рентен, при който може да се определи среден по размер представителен годишен доход. Земеделските земи осигуряват на собственика си годишен доход, рента за вечни времена. Настоящата стойност на пожизнената рента е равна на отношението на годишния доход, който тя осигурява към нормата на капитализация.

Капиталната стойност на имота се формира по два начина. От една страна като съотношение между чистия (нетен) доход и нормата на капитализация. От друга като съотношение на рентния доход (част от чистия доход) и съответната норма на капитализация. Нормата на капитализация на чистия (нетен) доход е определена на експертно ниво като разлика от нормата на възвращаемост на инвестицията в земята (за предприемача) и средно годишното нарастване на очаквания годишен доход. Нормата на капитализация на рентния доход съвпада с нормата на капитализация на земята при естествено възпроизводство. Получените стойности, претеглени с обосновани тежестни коефициенти, формират стойността на земеделските земи по метода на Директната капитализация на дохода.

**Пазарни сравнения (аналози)** – методът се основава на теорията на аналогията (сравнението). Изходна база на метода са пазарните цени на аналозите реализирани след успешни сделки. Точността на метода е толкова по-висока, колкото по-голям е броят на данните от успешно реализирани сделки, с които разполага картотеката на оценителите. Този метод се прилага успешно, защото позволява най-лесно мотивирана оценка при достъпна информация.

### **3.4 Финансови активи държани за търгуване**

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

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

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

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

### **3.5 Определяне на справедливата стойност**

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

### **3.6 Парични средства и парични еквиваленти**

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

### **3.7 Текущи вземания и задължения**

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

### **3.8 Операции в чуждестранни валути**

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

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

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

### **3.9 Доходи на наети лица**

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск за минал период. Текущите задължения към персонала включват заплати, хонорари и социални осигуровки. Към 30 юни 2008 Дружеството не е отчетло текущи задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск.

### **3.10 Данъчно облагане**

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

### **3.11 Финансови инструменти**

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

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

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

### **3.12 Приходи и разходи от аренда**

През 2008 година постъпилите приходи за аренда които се отнасят за стопанската 2006/2007 се отчитат текущо.

#### **3.12.1 Приходи от стопански сезон 2007/2008г., дължими през 2008г.**

Приходите за стопанската 2007/2008г. ще се признават в отчета за доходите на база на датата на сключените договори за аренда.

- за договори, сключени до 31.12.2007г., но неплатени през 2007г., приходът ще се признава през финансовата 2008г.
- за договори, сключени през периода 01.01.2008 - 31.12.2008г., целият приход ще се признава през финансовата 2008г.
- за договори, сключени след 01.01.2009г., целият приход ще се признава през финансовата 2009г.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

**3.12.2 Приходи от стопански сезон 2008/2009г., дължими през 2009г.**

Приходите за стопанската 2008/2009г. ще се признават в отчета за доходите на база на датата на сключените договори за аренда.

- за договори, сключени до 31.12.2008г., една четвърт от прихода ще се признава през финансовата 2008г., останалите три четвърти през финансовата 2009 г.
- за договори, сключени за периода 01.01.2009 - 31.12.2009г. целият приход ще се признава през финансовата 2009г.
- за договори, сключени след 01.01.2010г. целият приход ще се признава през финансовата 2010г.

**3.12.3 Приходи от стопански сезон 2009/2010г., дължими през 2010г.**

Приходите за стопанската 2009/2010г. ще се признават в отчета за доходите на база на датата на сключените договори за аренда.

- за договори, сключени до 31.12.2009г., една четвърт от прихода ще се признава през финансовата 2009г., останалите три четвърти през финансовата 2010г.
- за договори, сключени за периода 01.01.2010 - 31.12.2010г. целият приход ще се признава през финансовата 2010г.
- за договори, сключени след 01.01.2011г. целият приход ще се признава през финансовата 2011г.

**3.12.4 Приходи от стопански сезон 2010/2011г., дължими през 2011г.**

Приходите за стопанската 2010/2011 ще се признават в отчета за доходите на базата на датата на сключените договори за аренда.

- за договори, сключени до 31.12.2010г., една четвърт от прихода ще се признава през финансовата 2010г., останалите три четвърти през 2011г.
- за договори, сключени за периода 01.01.2011 - 31.12.2011г. целият приход ще се признава през финансовата 2011 г.
- за договори, сключени след 01.01.2012г. целият приход ще се признава през финансовата 2012г.

За договорите сключени до 31.12.2007г. за стопанските 2007/2008, 2008/2009, 2009/2010 и 2010/2011г., разходите са начислени през 2007г.

Във връзка със спазването на принципа на съпоставимост между приходите и разходите, разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който Дружеството черпи изгода от тях.



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

**4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

Общо имоти	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Последваща преоценка, хил. лв.	Отчетна стойност, хил. лв.
Към 31 декември 2007г.	251 437	77 896	63 236	141 132
Постъпили през 2008г. имоти	28 529	9 886	-	9 886
Отписани през 2008г. имоти	(743)	(3 061)	-	(3 061)
Отписване на преоценка на придобити през минали години имоти и отписани през 2008г.	-	-	(216)	(216)
Към 30 юни 2008	279 223	84 721	63 020	147 741

През 2008 г. преоценката е намалена с 216 хил.лв., което представлява преоценката на продадени, заменени и отписани имоти през 2008г., но закупени през 2006г. или 2007г. От тях 63 хил.лв са за имоти които са върнати на регионалните представители във връзка с постъпили сигнали за евентуална евикция на Фонда или в случаи на опасност от такава. В тези случаи регионалните представители, закупили съответните имоти, възстановяват на Дружеството сумата, при която са закупени имотите, както и платените комисионни.

През текущия период Дружеството е реализирало печалба в размер 760 хил.лв., като е продало 100.653 декара земя на стойност 3 937 хил.лв, при покупна стойност на имота 2,926 хил.лв., отписана преоценка от 2007г. в размер на 139 хил.лв. и разходи по продажба в размер на 112 хил.лв

**5. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ**

Приходи от лихви се състоят от:

	За периода 01.01.2008 30.06.2008	За периода 01.01.2007 30.06.2007
Депозити	84	184
Дългови Ценни книжа	-	119
Общо	84	303

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

**6. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ**

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Нематериални активи	Общо
Отчетна стойност					
Към 1 януари 2007	36	4	24	1	65
Постъпили през периода	14	1	-	9	24
Към 31 декември 2007	50	5	24	10	89
Постъпили през 2008	1	-	-	-	1
Към 31 март 2008	51	5	24	10	90
Натрупана амортизация					
Към 1 януари 2007	12	-	1	-	13
Начислена през 2007	19	1	6	4	30
Към 31 декември 2007	31	1	7	4	43
Начислена през 2008	10	1	3	2	16
Към 31 март 2008	41	2	10	6	59
Нетна балансова стойност					
Към 31 декември 2007	19	4	17	6	4
Към 30 юни 2008	10	3	14	4	31

**7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

	Към 30.06.2008	Към 31.12.2007
Вземания от регионални представители	770	705
Вземания от клиенти и доставчици	134	9
Вземания по лихви	6	46
Аванси, предоставени на служители	2	2
Вземания по аренда	-	207
Други вземания	13	13
Общо	925	982

**8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ**

В края на 30 юни 2008 г. дружеството не притежава финансови активи за търгуване.

**9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ**

	Към 30.06.2008	Към 31.12.2007
Парични средства в брой	10	28
Парични средства по разплащателна сметки	1 297	2 386
Депозити	3 500	8 186
Общо	4 807	10 600

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

**10. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	Към 30.06.2008	Към 31.12.2007
Задължения към клиенти по авансови плащания	2 245	-
Задължения към обслужващо дружество	880	1 771
Задължения към регионални представители	405	740
Задължения към персонала	48	53
Задължения към доставчици	17	78
Задължения по финансов лизинг	12	15
Данъчни задължения	5	1
Задължения към осигурителни предприятия	1	3
Общо	3 613	2 661

**11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ**

	Брой акции	Номинална стойност, лева	Основен капитал, хил. лв.
Към 1.01.2007	59 715 885	1	59 716
Емитирани акции през периода	-	-	-
Към 31.12.2007	59 715 885	1	59 716
Към 30.06.2008	59 715 885	1	59 716

**12. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ**

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

През 2008 г. Дружеството е начислило 681 хил.лв за разходи за лихви по облигациония заем, като част от тях са платени към края на периода и остават 553 хил.лв като задължение към облигационерите.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

**13. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	За периода 01.01.2008- 30.06.2008	За периода 01.01.2007- 30.06.2007
Възнаграждение на обслужващо дружество*	1 666	917
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	63	78
Наеми и поддръжка	62	90
Адвокатски хонорари	36	3
Възнаграждение на лицензирани оценители	31	35
Разходи за реклама	20	1
Разходи за учредяване на договорна ипотека	12	
Възнаграждение на одитор	11	44
Разходи по управление на свободни финансови активи	8	42
Разходи за пощенски услуги	8	
Застраховки	6	-
Такса банка довереник на облигационерите	6	-
Такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	5	4
Членски внос БАСЗЗ	5	7
Консултантски услуги	4	-
Съдебни разноски	2	
Изготвяне на кредитен рейтинг	-	4
Други разходи за външни услуги	6	-
Общо	1 951	1 225

\*Начисленото възнаграждение за Обслужващото дружество за първото шестмесечието на 2008г. е в размер на 1 388 190 лв (без ДДС) след приспадане на 130250 лв от дължимото възнаграждение, съгласно договора между Обслужващото дружество и Фонда. Сумата 130 250лв представлява размера на извършени през първото шестмесечие разходи извън приетия бюджет за разходи на Фонда за 2008г., които Обслужващото дружество приема да бъдат за негова сметка.

**14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

За периода 1.01.2008-30.06.2008г. Фондът няма сделки със свързани с него лица съгласно приложимите дефиниции на т.12 от параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

**15. БАНКОВ КРЕДИТ И БАНКОВИ ТАКСИ И КОМИСИОНИ**

През 2008г. дружеството е договорило банков кредит с ТБ Алианц България АД в размер до 4 000 хил. евро, от които е усвоило към 30.06.2008г. равностойността на 1 667 хил.лв при годишна лихва формирана от сбора на 1-месечен EUROBOR за съответния период плюс надбавка от 2,3 пункта. За периода е начислена и платена лихва в размер на 28 хил.лв. към 25.06.2008г.

Платените от Фонда банкови такси по разрешаване на кредита в размер на 47 хил.лв. Те са за сметка на Обслужващото дружество и са възстановени на Фонда от Обслужващото дружество, респективно тази сума е отразена в „разходи за банкови такси и комисиони” и в „други приходи” в Отчета за доходите на Фонда за първото полугодие на 2008г.

През първото полугодие на 2008г. са платени банкови такси на обслужващите банки по обичайната дейност на Фонда в размер на 18 хил.лв.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

**16. ДЕПОЗИТИ**

Дружеството има сключен тримесечен депозит на 24.06.2008г . в размер на 3 500 хил.лв, при 6,5% годишна лихва в EFG Eurobank (Пощенска банка АД). За периода до 30.06.2008г. са начислени вземания от лихви в размер на 6 хил.лв.

**17. ДОХОД ОТ АРЕНДА**

Дружеството има сключени договори за аренда за стопанската 2007/2008 за 182 хил. дка което е 72 % от закупената земя за стопанската година към 01.01.2008г. Реализираните приходи от аренда до 30 юни 2008г. са в размер на 213 хил. лв.и са отразени в отчета за доходите, като 196 хил.лв. са за стопанската 2007/2008г. а 17 хил.лв са за стопанската 2006/2007г.

Във връзка спазването на принципа на съпоставимост между приходите и разходите, разходите който се отнасят за следващите стопански години са начислени като разходи за бъдещи периоди и са в размер на 60 хил.лв. Те ще се признаят през съответната стопанска година за която се отнасят.

**18. ДОХОД НА АКЦИЯ**

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

	За периода 01.01.2008- 30.06.2008	За периода 01.01.2007- 30.06.2007
Печалба	(1 807)	(1 045)
Брой издадени акции	59 715 885	59 715 885
Доход на една акция (лева)	0.00	0.00

**19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

Срочност на финансови активи/пасиви:

Към 30 юни 2008	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	770	770
Вземания от арендатори	-	-	-	-	-	-
Други вземания и аванси	-	-	-	-	134	134
Вземания по лихви	-	-	-	-	6	6
Парични средства в брой	-	-	-	-	10	10
Парични средства в банка	-	3 500	-	-	1 297	4 797
Други вземания	-	-	-	-	15	15
Общо активи	-	3 500	-	-	2 232	5 732

Към 30 юни 2008	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения по облигационен заем	-	-	-	19 558	553	20 111
Задължения по банков кредит	-	-	1667	-	-	1667
Задължения по финансов лизинг	-	-	7	5	-	12
Задължения към регионални представители	-	-	-	-	405	405
Задължения към доставчици и клиенти	-	-	-	-	3 142	3 142
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-	48	48
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	1	1
Задължения към бюджета	-	-	-	-	5	5
Общо пасиви	-	-	7	19 563	4 157	25 391

Към 31 Декември 2007	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	705	705
Вземания от арендатори	-	-	-	-	207	207
Други вземания и аванси	-	-	-	-	24	24
Вземания по лихви	-	-	-	-	46	46
Парични средства в брой	-	-	-	-	28	28
Парични средства в банка	-	8 186	-	-	2 386	10 572
Общо активи	-	8 232	-	-	3 350	11 582

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

Към 31 Декември 2007	Под 1	1-3 м.	3 м.-1	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Пасиви	м.	г.	г.	г.	г.	г.
Задължения към финансови институции и нефинансови институции, в т.ч. към банки	-	-	-	19 558	-	19 558
Задължения по лихви	-	-	-	-	561	561
Задължения по финансов лизинг	-	-	5	10	-	15
Задължения към агенти	-	-	-	-	740	740
Задължения към доставчици	-	-	-	-	77	77
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,771	1 771
Задължения към персонала	-	-	-	-	53	53
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	3	3
Задължения към бюджета	1	-	-	-	-	1
Общо пасиви	1	-	5	19 568	3 205	22 779

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е подложена на риск от колебания в лихвените проценти по отношение на поддържаните безсрочни депозити и ползваните кредити. Корпоративните облигации на Дружеството са с фиксиран лихвен купон. Понастоящем Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на лихвения риск по отношение на лихвоносните си депозитни сметки.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута поражда приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 30.06.2008г. задълженията по облигационния заем и банковият кредит са деноминирани в евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

Капиталов риск

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

Съотношение дълг/капитал в края на тримесечието:

	Тримесечие, приключващо на 30.06.2008	Годината, приключваща на 31.12.2007
Дълг	25 391	22 780
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(4 807)	(10 600)
Нетен дълг	20 584	12 180
Собствен капитал	128 173	129 980
Съотношение Нетен дълг/Собствен капитал	0.16	0.09

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.06.2008

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

Ценови риск

Лихвените ценни книжа и финансовите инструменти за търгуване на Дружеството са изложени на ценови риск, произтичащ от несигурността по отношение на бъдещите цени на инструментите. Дружеството управлява този риск посредством диверсифициране на инвестиционния си портфейл по експозиции.

**20. СЪБИТИЯ СЛЕД 30 ЮНИ 2008г.**

За периода от 30 юни 2008г. до датата на издаване на настоящия финансов отчет няма значителни събития, които е трябвало да бъдат отчетени или оповестени във финансовия отчет.

**21. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**

Към датата на отчета Дружеството няма съществени ангажименти или условни задължения.

Изготвил:



Стоянка Инджова  
(Главен счетоводител)

Георги Личев  
(Изпълнителен директор)

