

## “ ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ

---

“ELANA AGRICULTURAL LAND OPPORTUNITY FUND” REIT

### РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

АКТУАЛИЗАЦИЯ КЪМ 31.12.2007

---

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА “ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ЕМИТИРАНИТЕ ОТ ФОНДА АКЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФОНДА И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА НА “ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ.

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. ВИЖ. “РИСКОВИ ФАКТОРИ” НА СТР. 11 ОТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, СЪДЪРЖАЩИ ОСНОВНИТЕ СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФОНДА РИСКОВЕ.

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ФОНДА ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ПРЕХОДНОТО ИЗРЕЧЕНИЕ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ФОНДА.

ДАТА: 31.03.2008 Г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1. Данни за членовете на СД. Отговорност за изготвяне на регистрационния документ</b>	<b>5</b>
1.1. Имена и функции на членовете на СД	5
1.2. Име и адрес на управление на банката депозитар, Обслужващо дружество, експерт оценители и правни консултанти, с които Фондът има трайни отношения.	5
1.3. Имената на лицата, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ	6
<b>2. Одитори на фонда</b>	<b>6</b>
2.1. Имената и адресите на одиторите на фонда за периода 2005 -2007г	6
2.2. Напуснали, сменени или непреизбрани одитори за периода 2005-2007	6
<b>3. Систематизирана финансова информация</b>	<b>7</b>
3.1. Систематизирана финансова информация	7
3.2. Капитализация и задлъжнялост	7
3.3. Инвестиционни цели и ограничения	8
3.4. Възнаграждение на обслужващото дружество и транзакционни разходи при покупка на земя	10
<b>4. Рискови фактори</b>	<b>11</b>
4.1. Специфични рискове	11
4.2. Общи рискове	13
<b>5. Информация за фонда</b>	<b>15</b>
5.1. Общи данни за фонда	15
5.1.1. Регистрация на Фонда	15
5.1.2. Важни събития в развитието на фонда за последните 3 финансови години	15
5.1.3. Данни за всички търгови предложения	16
5.2. Преглед на инвестициите на фонда	16
5.2.1. Инвестиции през периода 2005-2007	16
5.2.2. Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи	21
5.2.3. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет	21
5.2.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти	21
5.2.5. Относителния дял на неплатените наеми и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем и аренда	21
5.2.6. Допълнителни инвестиции, необходими за въвеждане на недвижимите имоти в експлоатация	21
5.2.7. Описание на основните текущи капиталови разходи на емитента	21
5.2.8. Описание на главните бъдещи инвестиции на Фонда	22
<b>6. Преглед на стопанската дейност</b>	<b>22</b>
6.1. Покупка на земеделска земя	22
6.2. Отдаване на закупените имоти под наем/аренда	23
6.3. Действия по концентрация и комасация на земята	24
6.4. Пазар на земеделска земя в България	24
6.5. Информация относно необичайни събития и фактори, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на Фонда	27
6.6. Данни за конкурентоспособността на Фонда и основания за приетите твърдения.	27
6.7. Данни за степента на зависимост на Фонда от патенти, лицензи, договори	27
<b>7. Структура на фонда</b>	<b>28</b>
7.1. Организационна структура на Фонда	28
7.2. Принадлежност на Фонда към икономическа група	28
7.3. Информация за дъщерни дружества на Фонда	28
<b>8. Имущество, производствени единици и оборудване</b>	<b>29</b>
8.1. Обем, структура и динамика на дълготрайните материални активи на Фонда за периода 2005-2007г.	29
8.2. Екологични въпроси, които биха могли да окажат влияние върху дейността на Фонда.	29
<b>9. Финансова информация</b>	<b>29</b>
9.1. Финансово състояние на Фонда за периода 2005-2007г.	29
9.2. Информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на Фонда	32
9.3. Съществени изменения в приходите от основна дейност	32
9.4. Информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние или които биха имали съществено влияние върху дейността на Фонда	33
<b>10. Ликвидност и капиталови ресурси</b>	<b>33</b>
10.1. Описание на ликвидността за 2005-2007г	33
10.2. Източниците и количествата парични потоци	33
10.3. Капиталова структура на Фонда	34
10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Фонда.	34

10.5. Очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на инвестиционната политика на Фонда през 2008г.	34
<b>11. Научно изследователска и развойна дейност, патенти и лицензи</b>	<b>35</b>
<b>12. Информация за основни тенденции за 2008г.</b>	<b>35</b>
12.1. Значителните тенденции в дейността на дружеството от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ	35
12.2. Ангажименти, събития и планове, които е вероятно да имат значителен ефект върху дейността на Фонда за 2008г.	35
<b>13. Информация за прогнозите на фонда за 2008г</b>	<b>35</b>
<b>14. Информация за членовете на СД</b>	<b>36</b>
14.1. Състав на СД на дружеството	36
14.2. Конфликти на интереси	37
<b>15. Възнаграждения и компенсации на всеки от членовете на СД за 2007г</b>	<b>37</b>
15.1. Размерът на изплатените възнаграждения и обезщетения на членовете на СД от Фонда във връзка с изпълняваните от тях функции. Начин на определяне на възнаграждението на членовете на СД.	37
15.2. Общите суми, заделени или начислявани от Фонда за предоставяне на пенсии и други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.	38
<b>16. Управление на фонда</b>	<b>38</b>
16.1. Съвет на директорите	38
16.1.1 Датата на изтичане на срока на текущите договори с членовете на СД	38
16.1.2 Данни от договорите за управление с фонда относно компенсациите, които членовете на СД биха получили при прекратяване на договорите им.	38
16.1.3. Притежавани от членовете на СД акции в капитала на Фонда	38
16.2. Прилагане добри корпоративни практики	38
16.3 Обслужващо дружество	39
16.4 Директор за връзки с инвеститорите	45
16.5.Оценители на недвижимите имоти на Фонда	45
16.6. Одитори	46
16.7. Банка депозитар	46
<b>17. Информация за служителите на Фонда</b>	<b>47</b>
17.1. Сужители на Фонда	47
17.2. Описание на договорености за участие на служителите в капитала на Фонда, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Фонда	47
<b>18. Акционери със значително участие</b>	<b>47</b>
18.1. Данни за лицата, притежаващи акции на Фонда в размер над 5% от капитала	47
18.2. Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху Фонда пряко или непряко, естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.	47
18.3. Описание на всякакви договорености, известни на Фонда, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Фонда.	47
<b>19. Сделки със свързани (заинтересовани) лица</b>	<b>48</b>
19.1. Сделки със свързани лица	48
19.2. Информация за потенциални сделки със заинтересовани лица	48
19.3. Актуална информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите	48
<b>20. Допълнителна информация за Фонда</b>	<b>49</b>
20.1. Информация за годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор	49
20.2. Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години	50
20.3. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Фонда, ако такива са имали или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на Фонда или неговата рентабилност	50
20.4. Описание на съществени промени във финансовото и търговското състояние на Фонда, настъпили след датата на последния междинен финансов отчет.	51
20.5. Дейност на дружеството извън границите на Република България	51
20.6 Размер на емитирания капитал	51
20.7 Информация за акциите на Фонда, държани от или от името на самия Фонд, или от дъщерните предприятия на Фонда	51
<b>21. Основна информация от устава на фонда</b>	<b>51</b>
<b>22. Различни от сключените по повод обичайната дейност на фонда договори за периода 2005-2007</b>	<b>55</b>
<b>23. Информация относно дружество, в което Фондът има пряко или непряко дългосрочно участие, балансовата стойност на което възлиза на над 10 на сто от капитала му, както и всяко друго участие, което може да се отрази значително на оценката на активите и пасивите на Фонда, на неговото финансово състояние или печалбата и загубата</b>	<b>55</b>
<b>24. Информация за централния ежедневник, който Фондът използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите</b>	<b>55</b>
<b>25. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация</b>	<b>55</b>

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА СЪЩЕСТВЕНАТА ЗА ВЗЕМАНЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФОНДА.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ОТ “ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ, БУЛ. „БЪЛГАРИЯ“ 49, ОТ 8:30 ДО 17:00Ч, ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: ГЕОРГИ СТОЯНОВ ГЕОРГИЕВ, ТЕЛ: +359 (2) 81 000 86, ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

*В настоящия документ са използвани следните съкращения:*

ЗДСИЦ	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ТЗ	Търговски закон
ЗППЦК	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗКПО	Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗДДФЛ	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
АДСИЦ	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
СД	Съвет на директорите
ОД	Обслужващо дружество
Фонд/Дружество/Емитент	"Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ
АП	Агенция за приватизация
КФН	Комисия за финансов надзор
ЦД	Централен депозитар
БФБ	Българска фондова борса – София
ДВИ	Директор за връзки с инвеститорите
ВК	Вътрешен контрол
РП	Регионални представители
БАСЗЗ	Българска асоциация на собствениците на земеделски земи
ЕС	Европейски съюз
ЕПМ	„Елана пропърти мениджмънт“ АД
Рента/аренда	Дължим наем за отдадено право на ползване на земеделска земя

## **1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

### **1.1. ИМЕНА И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД**

„Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. “Секюритизация на недвижими имоти” означава, че „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено за срок от седем години на учредително събрание проведено на 14.03.2005г. и е вписано в търговския регистър през месец април 2005г.

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите (СД) на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ са:

- Георги Петров Личев – Председател и Изпълнителен Директор
- Георги Валентинов Малинов – Заместник председател
- Петър Стоянов Божков – член на Съвета на директорите
- Страхил Николов Виденов – член на Съвета на директорите
- Андрей Валериевич Круглихин - член на Съвета на директорите

Към датата на изготвяне на този Документ Дружеството не е назначило прокурист.

### **1.2. ИМЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР, ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО, ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ФОНДЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ**

#### **• 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.

#### **• ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**

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

#### **• Експерт - оценители**

В изпълнение на разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел за извършване на текуща оценка и годишна преоценка на придобитите от Дружеството имоти, „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ има сключени договори с независими оценители на недвижими имоти. Дружеството е ползвало и ползва следните оценители:

1. „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;
2. „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;
3. „АТренд” ЕООД е учредено през 1997 г. във Варна и е вписано в търговския регистър при ВОС под фирмено дело 4006/1997 година;
4. Колиърс интернешънъл ЕООД, регистрирано по ф.д.по4061/1996 по описа на СГС

#### **• Правни консултанти**

Дружеството не е сключвало договор за абонаметно обслужване, респективно няма трайно отношения с правни консултанти.

### **1.3. ИМЕНАТА НА ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Изготвянето на документа е възложено на обслужващото дружество „Елана Пропърти мениджмънт“ АД и на Директора за връзки с инвеститорите на „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ. Следните лица са отговорни за изготвянето на Регистрационния документ:

- Веселин Христов Петров, Изпълнителен директор на „Елана Пропърти мениджмънт“,
- Стоянка Иванова Инджова, главен счетоводител „Елана Пропърти мениджмънт“,
- Христо Михайлов Димитров, експерт отдел „Проекти и анализи“,
- Георги Стоянов Георгиев, Директор за връзки с инвеститорите на „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

С подписа си на последната страница от Регистрационния документ горепосочените лица декларират, че:

- при изготвянето на Регистрационния документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- доколкото им е известно, данните, включени в изготвената от тях част от Регистрационния документ, не са неверни, подвеждащи или непълни и представят съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

Съгласно чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК членовете на Съвета на директорите „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. Лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с горепосочените лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Фонда, а регистрираният одитор за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Членовете на Съвета на Директорите и изготвилите регистрационния документ на основание чл. 81, ал.5 от ЗППЦК декларират, че са солидарно отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Регистрационен документ и доколкото им е известно съдържащата се в документа информация е вярна и пълна.

## **2. ОДИТОРИ НА ФОНДА**

### **2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ФОНДА ЗА ПЕРИОДА 2005 -2007г.**

Избраният от Общото събрание на акционерите одитор на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е „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.

### **2.2. НАПУСНАЛИ, СМЕНИНИ ИЛИ НЕПРЕИЗБРАНИ ОДИТОРИ ЗА ПЕРИОДА 2005-2007г.**

Няма напуснали, отстранени или непреизбрани одитори от създаването на Дружеството до датата на настоящия документ.

### **3. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

<b>Показатели</b>		<b>Към 31.12.2005 г.</b>	<b>Към 31.12.2006 г.</b>	<b>Към 31.12.2007 г.</b>
Приходи от основна дейност	<i>в хил. лева</i>	885	12 297	53 498
Нетна печалба от дейността	<i>в хил. лева</i>	385	8 976	47 529
Сума на активите	<i>в хил. лева</i>	23 927	84 284	152 760
Нетни активи	<i>в хил. лева</i>	23 824	82 530	130 059
Акционерен капитал (номинал)	<i>в хил. лева</i>	19 932	59 716	59 716
Брой акции	<i>брой</i>	19 931 843	59 715 885	59 715 885
Дивидент на акция	<i>в лева</i>	0	0	0
Нетна стойност на активите на една акция	<i>в лева</i>	1.20	1.38	2.18

Приходите от основна дейност, респективно нетната печалба за съответната година са в следствие на приходи от преоценка на инвестиционните имоти на дружеството. Подробна информация относно приходите от преоценки на имотите и други финансови показатели на дружеството е посочена в точки 5.2 и 9 от настоящия документ.

#### **3.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНОСТ**

<b>Показатели</b>		<b>Към 31.12.2005 г.</b>	<b>Към 31.12.2006 г.</b>	<b>Към 31.12.2007 г.</b>
Основен капитал	<i>в хил. лева</i>	19 932	59 716	59 716
Премии от емисия	<i>в хил. лева</i>	3 507	13 453	13 453
Неразпределена печалба	<i>в хил. лева</i>	0	385	9 361
Печалба за текущата година	<i>в хил. лева</i>	385	8 976	47 529
Парични средства	<i>в хил. лева</i>	17 470	18 348	10 600
Общо задължения	<i>в хил. лева</i>	103	1 754	22 701
Дългосрочни задължения	<i>в хил. лева</i>	0	0	19 558
<b>Коефициенти</b>				
1.Общо Задължения / общо Активи		0.004	0.021	0.149
2. Общо Дългосрочни задължения / общо Активи		0.000	0.000	0.128
3.Общо Задължения / парични средства		0.006	0.096	2.14
4. Общо Дългосрочни задължения / парични средства		0.000	0.000	1.845
5. Общо краткосрочни задължения / парични средства		0.006	0.096	0.297

Дългосрочните задължения са съставени от 19 558 хил. лв. задължения по тригодишен облигационен заем, емитиран през август 2007г. Подробна информация за облигационния заем е посочена в точка 10.3 от настоящия документ.

### **3.3. 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 окупняване на портфолиото от земеделска земя и последващата ѝ продажба през 2011 година.

#### **Основна цел**

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

#### **Инвестиционни ограничения**

"Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на Закона, 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 предстоящото годишно общо събрание на акционерите на Фонда, Съветът на директорите възнамерява да предложи за гласуване 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, но 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 10-20 дка и над 20дка).

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 Фондът 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 2006г. Съветът на директорите на Фонда взе 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 2006-2007г. Фондът закупи около 270 дка земеделска земя около София с цел промяна на предназначението и продажбата ѝ до края на 2007г. Забавянето на приемането на промените в Общия устройствен план на община София възпрепятства тяхната продажба до края на 2007г, но Фондът възнамерява и ще предприеме всички необходими действия за продажбата на тези имоти до края на 2008г.

### **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. За трите финансови години 2005, 2006 и 2007г. средният размер на разходите за управление и обслужване на Фонда е около 3%. Съветът на директорите на

Фонда счита, че и за следващите години размерът на разходите ще бъде не повече от 3% от балансовата стойност на активите.

### **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 на облигации в акции, 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 чл21 (2) от ЗДСИЦ Дружеството 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.

### **3.4. Възнаграждение на обслужващото дружество и транзакционни разходи при покупка на земя**

<b>Възнаграждение на обслужващото дружество</b>	
Годишно възнаграждение на обслужващото дружество	<b>2%</b> ОТ БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ КЪМ КРАЯ НА СЪОТВЕТНАТА ГОДИНА
Допълнително възнаграждение на обслужващото дружество при реализиране на печалба, подлежаща за разпределение за дивидент	<b>15%</b> ОТ ГОДИШНАТА ПЕЧАЛБА , ПОДЛЕЖАЩА ЗА РАЗПРЕДЕЛНИЕ ЗА ДИВИДЕНТИ ПО РЕДА НА ЗДСИЦ
ДОПЪЛНИТЕЛНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ПРИ РЕАЛИЗИРАНИ ПРИХОДИ ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ/АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	НЯМА
<b>Транзакционни разходи, при сделките по покупко-продажба на земеделска земя</b>	
Брокерска комисиона 20 лв на декар, изплащана на регионалните представители на Фонда при покупка на земеделска земя (актуална към 31.12.2007г.)	ВКЛЮЧЕНА В ОТЧЕТНАТА ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ  НА ИМОТА
Нотариална такса (28.50 лв. + горницата 1% от горницата над 1 000 лв. при сделки в диапазона от 1 000 ÷ 10 000 лв., обичайните за Фонда)	ВКЛЮЧЕНА В БРОКЕРСКАТА КОМИСИОНА
Местен данък (2%-4% от стойността на имота, в зависимост от решението на съответния общински съвет за размера на данъка през съответната година)	ВКЛЮЧЕНА В БРОКЕРСКАТА КОМИСИОНА
Такса за вписване (0,1% от стойността на имота, но не по-малко от 5 лв.)	ВКЛЮЧЕНА В БРОКЕРСКАТА КОМИСИОНА

#### **4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции на Дружеството.

Използваните в Проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява”, “планира” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

##### **4.1. Специфични рискове**

###### **Рискове при инвестирането в земеделски земи (специфични рискове)**

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти, както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната и други.

Конкретните специфични рискове за Фонда са следните:

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден. Поради това СД на Фонда счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, Фондът ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ Фондът счита, че възможността за понижаване на пазарните цени на обработваемите земеделски земи е малко вероятна.

- **Намаление на равнището на рентите**

Основна част от текущите приходи на Дружеството се очаква да са от рентата при предоставяне на земята за обработка от арендатори. Намаление на пазарните нива на рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвръщаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез

сключването на дългосрочни договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

- **Зависимост на Дружеството от арендаторите на земеделските земи**

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от приходите от рента за обработка на притежаваните земеделски земи. В случай, че наемателите на тези имоти забавят плащанията на рентите, изпаднат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите. Фондът е намалил до минимум този риск, като е сключил договор за застраховане на вземанията по договорите за наем/аренда при Българска агенция за експортно застраховане (БАЕЗ) ЕАД.

- **Забава при отдаване под аренда**

Възможно е Дружеството да не отдаде под аренда всички площи, които притежава. Поради това, възвръщаемостта от притежаваните имоти може да е по-малка от планираната. За управление на този риск, Дружеството маркетира агресивно свободните си площи и се стреми да отдава притежаваните площи дългосрочно.

- **Повишено търсене на земеделски земи**

С развитието на българския пазар на земеделска земя е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на земеделски имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен, като от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл.

- **Рискове, свързани с инвестиционните решения по реализация на инвестиционната стратегия на Дружеството**

Възможно е придобитите до момента имоти, както и бъдещите такива да се окажат не достатъчно ефективни инвестиции или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на обслужващото дружество е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен.

- **Напускане на ключови служители**

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен персонал, а цялата оперативна дейност на Фонда е възложена на обслужващо дружество, с което този риск е минимизиран.

- **Неетично и незаконно поведение**

Дружеството може да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи. Това би се отразило отрицателно на обичайната дейност на Дружеството и неговата печалба.

- **Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти**

Дружеството закупува имоти в близо 2/3 от областите на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената

стройна организация от над 70 високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентрани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и функциониращ отдел “Вътрешен контрол”, Дружеството е свело до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

#### **4.2. Общи рискове**

Общи рискове са тези, свързани с общата икономическа конюнктура и политическа обстановка в страната. Тези рискове са извън директното влияние на Фонда, но биха могли съществено да повлияят на резултатите от неговата дейност.

- **Политически риск**

Политическият риск се свързва с неблагоприятна промяна в действащото законодателство, промяна на политическия курс на страната, в която се извършва икономическата дейност и други. България е член на НАТО от 1 април 2004г. и на ЕС от 1 януари 2007г., което е гаранция за външнополитическата стабилност на страната. Законодателната политика е насочена към хармонизиране на българското законодателство с това на Европейския съюз. Фондът счита, че евентуална бъдеща промяна в политическото управление на страната няма да доведе до съществени изменения в дейността на Дружеството, а членството в ЕС е допълнителен фактор, който благоприятства успешната реализация на инвестиционата стратегия на Дружеството.

- **Инфлационен риск**

Инфлационният риск е рискът от намаление на покупателната сила на местната валута, което би довело до увеличаване на цените на стоките и услугите. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се, че присъединяването на страната към ЕС и стабилното представяне на икономиката на България да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на Дружеството.

- **Валутен риск**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

През 1997 година в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Системата на фиксиран курс пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса щатски долар/лев. В този смисъл валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Устойчивото повишаване на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроикономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж и добре капитализирания валутен борд. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Съгласно действащото законодателство, дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от данък печалба. Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран български пазар на ценни книжа. В случай, че данъчното законодателство бъде променено в посока увеличение на данъчната тежест, възвръщаемостта на инвеститорите след данъчно облагане на доходите ще намалее.

- **Други общи рискове**

Други рискове, които са извън възможността на влияние от управлението на Дружеството са природни бедствия, крупни технологични аварии, политическа нестабилност и войни в региона.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФОНДА

### 5.1. ОБЩИ ДАННИ ЗА ФОНДА

#### 5.1.1. РЕГИСТРАЦИЯ НА ФОНДА

Данни на Фонда	
Наименование	ЕЛАНА фонд за земеделска земя АДСИЦ
Наименование на английски	ELANA Agricultural Land Opportunity Fund REIT
Дата на учредяване	14.03.2005г.
Срок на съществуване	7 години
Регистрация на фонда	Решение на Столичен градски съд No1 / 07.04.2005, парт. No 92550, том 1208, стр.116, рег. I, ФД No 3781/2005
Дата на получаване на лиценз от КФН БУЛСТАТ	01.06.2005г. 131404159
Седалище и адрес на управление	гр. София, ул. Кузман Шапкарев 4
Адрес за кореспонденция	София 1404, бул. България 49, Бизнес център Витоша, ет. 5
Телефон	+359 (2) 81 000 89
Факс	+359 (2) 95 815 23
Интернет сайт	<a href="http://www.elana.net/elarg">www.elana.net/elarg</a>
Електронна поща	<a href="mailto:elarg@elana.net">elarg@elana.net</a>

#### 5.1.2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ФОНДА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ

По-важните събития от развитието на Фонда са:

- **Декември 2007**

Фондът е закупил 251 167 декара обработваема земеделска земя при средна цена на придобиване 207 лв/дка с включени всички транзакционни разходи.

- **Септември 2007**

Фондът успешно пласира емисия от тригодишни необезпечени облигации на обща стойност 10 млн. евро при 7% годишна лихва.

- **Юни 2007**

На проведеното редовно годишно Общо събрание на акционерите са избрани двама нови членове на Съвета на директорите: Андрей Круглихин и Страхил Видинов.

- **Март 2007**

Глобал рейтингс, най-престижната българска рейтингова агенция, присъди фонда следните кредитни рейтинги:

- Местна валута:
  - § A+ дългосрочен
  - § A-1 краткосрочен
- Чуждестранна валута:
  - § A дългосрочен
  - § A-1 краткосрочен

- **Март 2007**

Под председателството на Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ е учредена Българската асоциация на собствениците на земеделска земя, чийто членове притежават общо близо 1 млн. декара земеделска земя към 31.12.2007г. Целта на асоциацията е ускоряване на процеса на комасация на земеделските земи, създаване на условия за модерно развитие на земеделието в България и защита интересите на собственици на земеделска земя.

- **Февруари 2007**

Фондът стартира действаща програма за издаване на глобални депозитарни разписки (GDRs) с банка депозитар Bank of New York.



- **Януари 2007**

Фондът стартира активни действия по постепенна концентрация на закупуваните земи в определени землища.

- **Декември 2006**

Фондът е закупил 143 790 декара обработваема земеделска земя при средна цена на придобиване 184 лв/дка с включени всички транзакционни разходи.

- **Юли 2006**

Трето увеличение на капитала на дружеството с приблизително 50 млн. лева. Капиталът на Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ става 73.169 млн. лева.

- **Декември 2005**

„Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е инвестирал 3.3 млн. лева в 20 700 декара обработваема земеделска земя при средна цена на придобиване 159 лв/дка с включени всички транзакционни разходи.

- **Ноември 2005**

Второ увеличение на капитала на дружеството с приблизително 20 млн. лева.

- **Август 2005**

Първо увеличение на капитала на дружеството с приблизително 2.5 млн. лева.

- **Април 2005**

Учредяване и вписване в търговския на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ с капитал от 500 000 лева.

### 5.1.3. ДАНИИ ЗА ВСИЧКИ ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Към дата на изготвянето на настоящият документ, към акционерите на Фонда не са отправяни търгови предложения за изкупуване на акции.

### 5.2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ФОНДА

#### 5.2.1. ИНВЕСТИЦИИ ПРЕЗ ПЕРИОДА 2005-2007Г.

Към 31.12.2007г. „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е инвестирал 77 896 000 лева в земеделски земи, както следва:

Инвестиции в обработваема земеделска земя за периода 2005-2007г.

Показатели		Към	Към	Към
		31.12.2005г.	31.12.2006г.	31.12.2007г.
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	в дка	20 700	143 790	251 167
Придобита земя през годината	в дка	20 700	123 090	107 377
Средна цена на придобиване през годината	в лева/дка	159	188	238
Средна цена на придобиване (с натрупване)	в лева/дка	159	184	207
Преоценена пазарна цена към края на годината за 1 дка	в лева/дка	200	240	320
Инвестирани средства през годината	в лева	3 301 000	23 095 000	25 573 000
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	в лева	3 301 000	26 396 000	51 969 000



Инвестиции в друга земеделска земя (с цел промяна на предназначение) за периода 2005-2007г.

<b>Показатели</b>		<b>Към 31.12.2005г.</b>	<b>Към 31.12.2006г.</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Придобита земя през годината	<i>в дка</i>	0	188	82
Инвестирани средства през годината	<i>в лева</i>	0	18 712 000	7 214 000
Общо инвестирани средства към края на годината	<i>в лева</i>	0	18 712 000	25 926 000

Общо инвестирани средства в земеделска земя, годишни преоценки и балансова стойност за периода 2005-2007г.

<b>Показатели</b>		<b>Към 31.12.2005г.</b>	<b>Към 31.12.2006г.</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Инвестирани средства през годината	<i>в лева</i>	3 301 000	41 807 000	32 788 000
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	<i>в лева</i>	3 301 000	45 108 000	77 896 000
Годишна преоценка на земеделската земя за промяна на предназначение към края на годината	<i>в лева</i>	0	3 979 000	30 800 000
Годишна преоценка на обработваема зем.земя към края на годината	<i>в лева</i>	847 000	7 266 000	20 344 000
Обща годишна преоценка към края на годината	<i>в лева</i>	847 000	11 245 000	51 144 000
Балансова стойност към края на годината	<i>в лева</i>	4 149 000	57 201 000	141 132 000

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода 2005-2007г.

Месец	Закупена земя за месеца (дка)	Цена на придобиване за месеца (лв/дка)	Общо закупена земя с натрупване (лв/дка)	Обща сума на инвестицията (лв)	Цена на придобиване с натрупване (лв/дка)
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	1 314 000	160
Октомври 2005	4 400	157	12 600	2 006 000	159
Ноември 2005	800	170	13 400	2 142 000	160
<b>Декември 2005</b>	<b>7 300</b>	<b>159</b>	<b>20 700</b>	<b>3 301 000</b>	<b>159</b>
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
<b>Декември 2006</b>	<b>5 800</b>	<b>198</b>	<b>143 800</b>	<b>26 396 000</b>	<b>184</b>
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
<b>Декември 2007</b>	<b>8 300</b>	<b>290</b>	<b>251 200</b>	<b>51 970 000</b>	<b>207</b>

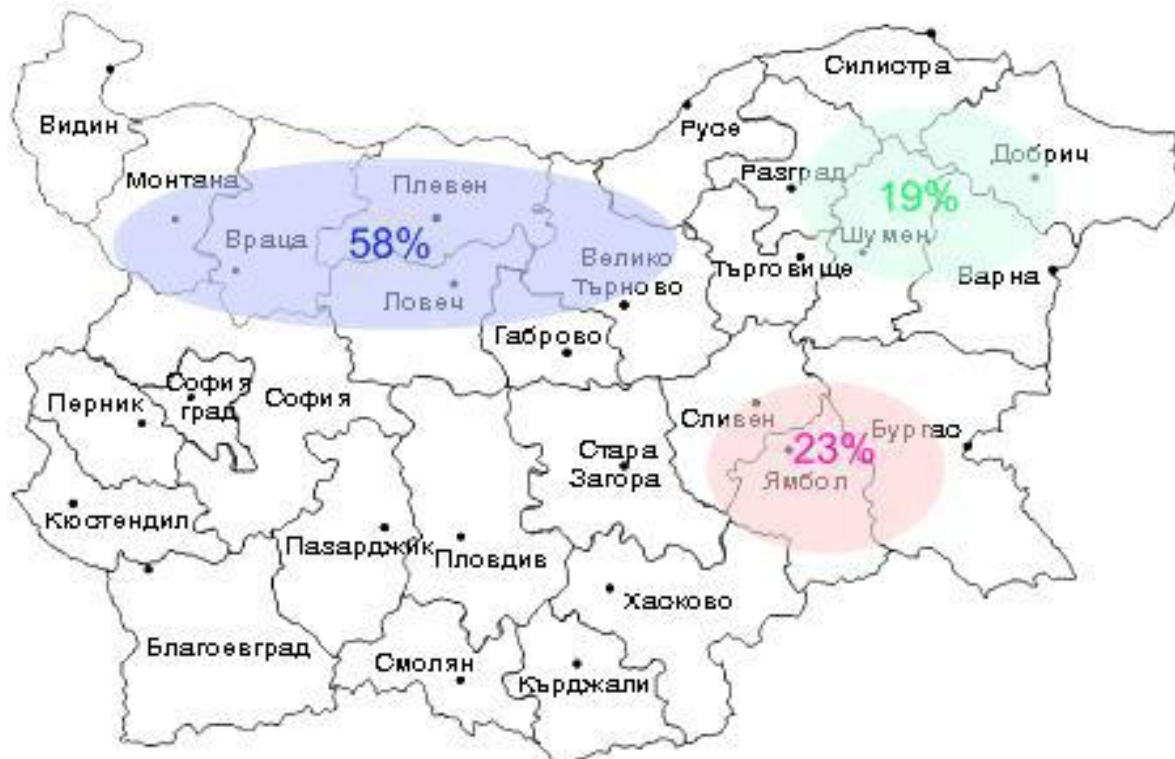
Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31.12.2007г.

<b>Област</b>	<b>Площ (дка)</b>	<b>Дял (%)</b>
Плевен	39 000	15.53%
Ямбол	31 600	12.58%
Видин	25 500	10.15%
Велико Търново	20 700	8.24%
Враца	17 500	6.97%
Търговище	15 900	6.33%
Ловеч	15 600	6.21%
Монтана	12 300	4.90%
Хасково	10 900	4.34%
Бургас	10 300	4.10%
Шумен	9 100	3.62%
Русе	9 000	3.58%
Разград	8 900	3.54%
Добрич	8 900	3.54%
Стара Загора	4 600	1.83%
Габрово	4 400	1.75%
Силистра	3 800	1.51%
Варна	2 400	0.96%
Други	800	0.31%
<b>Общо</b>	<b>251 200</b>	<b>100.00%</b>

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 31.12.2007г.

<b>Категория</b>	<b>Площ (дка)</b>	<b>Дял (%)</b>
I	50	0.02%
II	9 200	3.66%
III	71 150	28.33%
IV	81 200	32.33%
V	54 700	21.78%
VI	24 200	9.64%
VII	6 800	2.71%
VIII	1 500	0.60%
IX	1 900	0.76%
X	500	0.19%
<b>Общо</b>	<b>251 200</b>	<b>100.00%</b>

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 31.12.2007г.



„Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ не е придобивало дялови участия в други дружества.

#### 5.2.2. 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, която 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.

Сезон	Общо закупена земя (дка)	Земя, отдадена под аренда (дка)	Дял (%)	Средна рента (лв)	Очаквани приходи (хил.лв)	Получени приходи (хил.лв)
2005/2006	20 700	2 900	14%	6.57	19	19
2006/2007	143 000	70 000	49%	8.96	627	420*
2007/2008	251 000	170 000	68%	12.91	2 195	октомври 2008**

\*Към момента на съставяне на настоящия документ, общо постъпилите средства за сезон 2006/2007 са в размер на 606 хил.лв.

\*\*Получаването на средствата от аренда за сезон 2007/2008 ще бъде през октомври 2008

Получаването на първите субсидии за единица площ от 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 2007/2008 и следващи години е застрахован от Българската агенция по експортно застраховане.

**5.2.3. 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**

За периода 2005-2007г. Фондът не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираниите активи. За периода 01.01.2008г. до датата на изготвянето на настоящия документ, Фондът също не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираниите активи.

**5.2.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Инвестиционната политика на Фонда не предвижда извършването на строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от него земи. Такива дейности не са извършвани и инвестиционните имоти ще бъдат продадени в състоянието, в което са закупени.

**5.2.5. ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ СПРЯМО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ И АРЕНДА**

Към 31.12.2007г. са начислени вземания по арендни плащания в размер на 627 хил. лева, от които към датата на изготвянето на настоящия документ във Фонда са постъпили 606 хил. лева. Делът на несъбраните към датата на изготвянето на настоящия документ вземания от аренда е 3% от общи размер на начислените приходи от аренда към 31.12.2007г.

**5.2.6. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ**

Класът недвижимите имоти, в които Фондът инвестира не изисква допълнителни инвестиции за въвеждането им в експлоатация, респективно такива инвестиции не са извършвани.

**5.2.7. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ТЕКУЩИ КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА**

Средно месечни капиталови разходи	2005	2006	2007
Покупка на обработваема земеделска земя	413 000	1 925 000	2 131 000
Покупка на друга земеделска земя	0	1 559 000	601 000
<b>Общо</b>	<b>413 000</b>	<b>3 484 000</b>	<b>2 732 000</b>

Средно месечните капиталови разходи на Фонда за обработваема земеделска земя се изчисляват при 8 месеца за 2005г. от първите покупки през май месец, като през 2006г. и 2007г. се взимат за база 12 месеца във всяка от годините.

### 5.2.8. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ФОНДА

През следващите три години, Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ планира да инвестира в общо още 180 000 декара обработваема земеделска земя, като общо инвестициите в обработваема земеделска земя се очаква да достигнат 112 млн. лева. Средната цена на придобиване на портфейла се очаква да достигне 260 лв. на декар.

Подробна информация за очакваните източници за финансиране на инвестиционния процес са посочени в т.10.5 от настоящия документ.

Показатели		2008г.	2009г.	2010г.
Очаквана придобита земя през съответната година	<i>в дека</i>	80 000	50 000	50 000
Очаквана средна цена на придобиване през годината	<i>в лева/дека</i>	290	340	400
Очаквана общо закупена земя към края на годината	<i>в дека</i>	331 000	381 000	431 000
Очаквана средна цена на придобиване (с натрупване)	<i>в лева/дека</i>	227	242	260
Очаквани инвестирани средства през годината	<i>в лева</i>	23 200 000	17 000 000	20 000 000
Очаквани общо инвестирани средства към края на годината	<i>в лева</i>	75 169 000	92 169 000	112 169 000

Настоящите очаквания са ориентировъчни и са базирани на прогнозно средно годишно поскъпване на земеделската земя с около 20% за периода 2008-2010г.

Фактори, като повишено търсене на земеделска земя, намалено предлагане от настоящи собственици и други подобни биха могли да повлияят върху изпълнението на прогнозата за развитие на инвестиционния портфейл.

През следващите 3 години Фондът няма да закупува друга земя, освен обработваема земя.

## 6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 6.1. ПОКУПКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ и Устава на Фонда, дейността по покупката и управлението на закупените имоти се осъществява от обслужващо дружество “Елана пропърти мениджмънт” АД, което извършва тези дейности от името и за сметка на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ. Подробна информация за дейността и структурата на обслужващото дружество е представена в т. 16.3 от настоящия документ. Фактическото изповядване на сделките по закупуването на имотите се осъществява чрез изградената структура от над 70 висококвалифицирани в сделките с недвижими имоти регионални представители.

Политиката на обслужващото дружество по цялостното управление на инвестиционния процес се осъществява в следните основни направления:

#### Качество на закупуваната земя

Обслужващото дружество получава заявка по утвърден образец за всеки имот, предложен за продажба на Фонда, чрез регионален представител и дава разрешение за закупуването му на база на извършен анализ за местонахождение на имота, качество на земята, обработваемост на земята, потенциален размер на арендата, постигната концентрация на закупени вече имоти в съответното землище и др. За всички закупени имоти се поддържа електронна база данни с над 60 параметъра за всеки имот (местонахождение, категория, площ, ограничения, цена на

придобиване и др.). През 2008 година предстои внедряване на нов програмен продукт, оптимизиращ управлението на базата данни от имоти.

#### **Ценова политика на Фонда**

Ценовата политика на Фонда е инкорпорирана в подробно описани правила за покупка на земеделски земи, съгласно която 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-та категория, които от своя страна се разделят на 3 подкласа според големината на съответния парцел (до 10 дка, между 10 и 20 дка и над 20дка). 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.

#### **Проверка на легитимността на документите за собственост на закупуваната земя**

Обслужващото дружество извършва проверка на всички документи, легитимиращи съответните продавачи или техните пълномощници преди фактическото изповядване на сделката. Въз основа на извършените проверки за документалната изправност на одобрените имоти се взема решението за покупката на всеки отделен имот, респективно се извършва превод на средства за изповядване на сделката.

#### **Управление на кредитния риск**

Обслужващото дружество осъществява управление на кредитния риск по покупката на имотите и по изразходването на средствата от регионални представители чрез специално разработена за целта система от превантивни и текущи мерки за контрол.

### **6.2. ОТДАВАНЕ НА ЗАКУПЕНИТЕ ИМОТИ ПОД НАЕМ/АРЕНДА**

Над 90% 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 арендите 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 2007/2008 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.



### 6.3. 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.

#### 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 2007г. 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 окрупняване, доколкото е възможно, на концентрираната в едно землище земя.

### 6.4. ПАЗАР НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В БЪЛГАРИЯ

Пазарът на обработваема земеделска земя става все по-активен през последните три години. От 2005г. до 2007г. площта на изтъргуваната земя се е увеличила с близо 100%, а средната цена на земеделската земя с близо 40%.

Основните двигатели на пазара на обработваеми земеделски земи през последните три години са крупни институционални инвеститори, в това число дружества със специална инвестиционна цел, както и непублични дружества.

Пазар на земеделска земя в България за периода 2002-2007г.

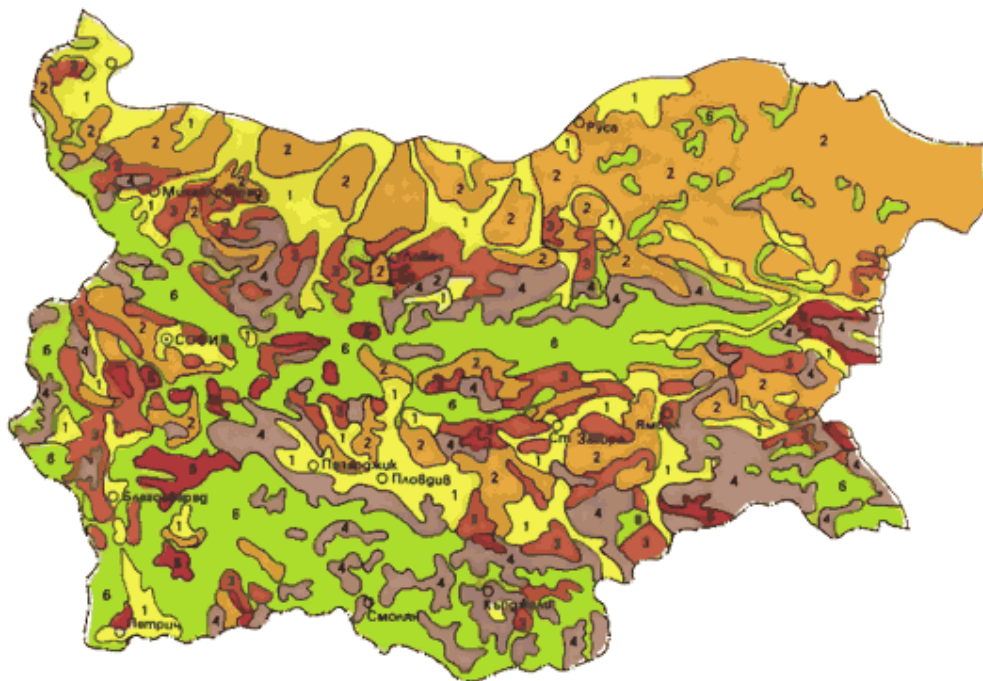
индикатор	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.
Брой сделки	36 000	32 000	46 000	59 000	92 000	110 000
Продадена земя (в декари)	350 000	350 000	450 000	560 000	900 000	1 061 000
Средна цена на декар (в лева)*	140	145	150	170	200	240

\* Средната цена е определена въз основа на публично оповестена информации от различни източници и собствени проучвания и анализи. Цената се отнася за единични сделки ~10дка при покупка от първособственици за земеделска земя 3-5 категория. Цената на земеделската земя при сделки в по-големи обеми е между 20-50% по-висока от средната цена при единични сделки.

20% от всички земеделски производители обработват около 80% от обработваемата земеделска земя. 79% от обработваната земя е взета под наем и 21% е собствена. Физическите лица обработват преобладаващо собствена земя – около 52%, а юридическите лица и едноличните търговци преобладаващо наета земя – около 93%.



Земеделската земя в България е разпределена в десет категории в низходящ ред, според качеството и продуктивността на почвите и съответните агрометеорологични характеристики:



1. I и II категория
2. III и IV категория
3. V и VI категория
4. VII и VIII категория
5. IX и X категория
6. необработваема земя



#### 6.5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НЕОБИЧАЙНИ СЪБИТИЯ И ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ НА ФОНДА

През 2008г. се изплатиха първите субсидии от ЕС за земеделски производители за единица обработваема площ, които се отнасят за стопанската 2006/2007 година. Очакванията на земеделските производители за стабилни приходи от Европейските субсидии водят до значително повишаване на търсенето на земеделски земи за обработка, което рефлектира положително върху размера на договаряните ренти и пазарната цена на земята.

#### 6.6. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА НА ФОНДА И ОСНОВАНИЯ ЗА ПРИЕТИТЕ ТВЪРДЕНИЯ

Основни участници на пазара на обработваема земеделска земя, които се явяват конкуренти на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са останалите дружества със специална инвестиционна цел, както и някои непублични дружества.

Собственик на земя	Дка *	дял %
ЕЛАНА фонд за земеделска земя АДСИЦ	251 000	27.43%
Аванс терафонд АДСИЦ	217 000	23.72%
Серес АД*	170 000	18.58%
Омега Агро ЕООД*	120 000	13.11%
Агро финанс АДСИЦ	66 000	7.21%
ФНИ България АДСИЦ	37 000	4.04%
Фонд за земеделска земя Мел инвест АДСИЦ	35 000	3.83%
Булленд инвестмънтс АДСИЦ	19 000	2.08%
<b>Общо</b>	<b>915 000</b>	<b>100.00%</b>

*Източници на информация: публикувани документи от съответните публични дружества, публикации в медиите и собствени проучвания. За „Серес“ АД, „Омега Агро“ ЕООД цитираният размер на притежаваната земя е индикативен и обобщава предполагаемата притежавана от свързани с тях дружества земя.*

Пазарният дял на Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ е най-висок сред останалите конкуренти. Съпоставен с националния обем на пазара, пазарният дял на Фонда също е значителен:

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

*\*интерполирана стойност за 6 месеца*

Предимство на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е и изградената собствена мрежа от 70 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.

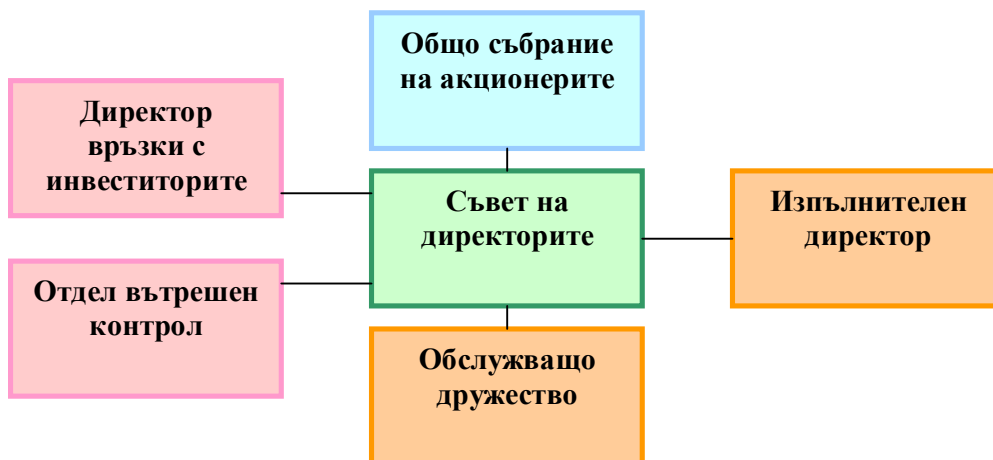
#### 6.7. ДАННИ ЗА СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ НА ФОНДА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ДОГОВОРИ

Дейността на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е зависима от патенти, договори и лицензии, освен полученото разрешение от КФН за дейност като АДСИЦ.

## **7. СТРУКТУРА НА ФОНДА**

### **7.1. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА НА ФОНДА**

Представената по-долу графика отразява организационната структура на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ:



Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Общото събрание на акционерите избира Съвет на директорите в състав от 3 до 9 члена. Съветът на директорите избира от своя състав Изпълнителен директор, на който възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството. На основание чл.42, ал.2 от Устава на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, Съветът на директорите сключва договор с едно или повече обслужващи дружества, които осъществяват дейността по покупка и управление на закупените недвижими имоти от името и за сметка на Фонда.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е назначил по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, чиято основна функция е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Фонда от една страна и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна.

Към Фонда има назначен Ръководител на отдел „Вътрешен контрол“, който следи за правилното и законосъобразно инвестиране на набрания акционерен капитал и привлечените заемни средства.

### **7.2. ПРИНАДЛЕЖНОСТ НА ФОНДА КЪМ ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА**

„Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

### **7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА НА ФОНДА**

Към датата на изготвянето на проспекта, Фондът не е придобивал или участвал в основаването на други дружества, респективно, няма дъщерни дружества.

## **8. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ**

### **8.1. ОБЕМ, СТРУКТУРА И ДИНАМИКА НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ НА ФОНДА ЗА ПЕРИОДА 2005-2007Г.**

Поради характера на инвестиционната дейност на дружеството не са необходими значителни инвестиции в дълготрайни материални активи за осъществяване на основната дейност.

<b>Динамика на ДМА (в хил. лв.)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Закупени ДМА през годината	13	52	24
Начислена амортизация за годината	2	11	30
Балансова стойност в края на годината	11	52	46

<b>Прилагани амортизационни норми</b>		
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

Дълготрайните материални активи, които дружеството е придобило включват лек автомобил „Шкода Фабиа“, който е закупен на лизинг, както и офис оборудване и стопански инвентар. Фондът не е планирал закупуването на нови дълготрайни материални активи.

### **8.2. ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ, КОИТО БИХА МОГЛИ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ФОНДА**

Инвестициите на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са изцяло в земеделски земи. Събития от екологичен характер, които биха могли да окажат влияние върху дейността на дружеството са малко вероятни и могат да бъдат породени единствено от форсмажорни обстоятелства, като мащабни индустриални аварии, военни действия и други подобни.

## **9. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ФОНДА ЗА ПЕРИОДА 2005-2007Г.**

Посочените данни са въз основа на одитираните баланси и отчети за доходите към 31.12.2005г. и 31.12.2006г., както и баланса и отчета за доходите към 31.12.2007г., който към дата на изготвянето на настоящия документ е в процес на одитиране.

Обобщен баланс на Фонда към 31.12.2007, 31.12.2006 и 31.12.2005г.

<b>Активи</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>	<b>Към 31.12.2006г.</b>	<b>Към 31.12.2005г.</b>
Инвестиционни имоти	141 132	57 201	4 149
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	46	52	11
Търговски и други вземания (1)	982	1 647	296
Финансови активи за търгуване	0	7 036	2 001
Парични средства и еквиваленти	10 600	18 348	17 470
<b>Общо активи</b>	<b>152 760</b>	<b>84 284</b>	<b>23 927</b>
<b>Пасиви</b>			
Облигационен заем	19 558	0	0
Лихви по облигационен заем	561	0	0
Текущи задължения (2)	2 582	1 754	103
<b>Общо пасиви</b>	<b>22 701</b>	<b>1 754</b>	<b>103</b>
<b>Нетни активи</b>			
	<b>130 059</b>	<b>82 530</b>	<b>23 824</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	59 716	59 716	19 932
Премии от емисия	13 453	13 453	3 507
Неразпределена печалба	9 361	385	0
Печалба за текущия период	47 529	8 976	385
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>130 059</b>	<b>82 530</b>	<b>23 824</b>

Обобщен отчет за доходите на Фонда за 2007, 2006 и 2005г.

	<b>2007г.</b>	<b>2006г.</b>	<b>2005г.</b>
<b>Приходи</b>			
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	51 144	11 245	847
Приходи от рента	627	19	0
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	971	0	0
Други приходи	52	0	0
Приходи от лихви	704	1 033	38
<b>Приходи от дейността общо</b>	<b>53 498</b>	<b>12 297</b>	<b>885</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за външни услуги (3)	-4 523	-2 889	-411
Балансова стойност на продадени имоти	-600	0	0
Разходи за лихви по облигационен заем	-563	0	0
Разходи от операции с финансови активи за търгуване, нето	-68	-57	-9
Разходи за материали	-38	-83	-17
Разходи за амортизация	-30	-11	-2
Разходи за персонал	-99	-14	-34
Други разходи, нето	-48	-267	-27
<b>Разходи за дейността</b>	<b>-5 969</b>	<b>-3 321</b>	<b>-500</b>
<b>Печалба</b>			
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>47 529</b>	<b>8 976</b>	<b>385</b>
Данъци	0	0	0
<b>Нетна печалба</b>	<b>47 529</b>	<b>8 976</b>	<b>385</b>

Подробно описание на търговските и други вземания от баланса на Фонда към 31.12.2007г.

<b>Търговски и други вземания (1)</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Вземания от клиенти, доставчици и регионални представители	714
Вземания по аренда	207
Вземания по лихви	46
Аванси, предоставени на служители	2
Други вземания	13
<b>Общо</b>	<b>982</b>

Подробно описание на текущите задължения от баланса на Фонда към 31.12.2007г.

<b>Текущи задължения (2)</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Задължения към обслужващо дружество	1 771
Задължения към доставчици и регионални представители	745
Задължения към персонала	42
Задължения по финансов лизинг	15
Задължения към осигурителни предприятия	3
Данъчни задължения	1
Други задължения	5
<b>Общо</b>	<b>2 582</b>

Подробно описание на разходите за външни услуги от отчета за доходите за 2007г.

<b>Разходи за външни услуги (3)</b>	<b>Към 31.12.2007г.</b>
Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество	3 517
Разходи за реклама	243
Разходи за наеми и поддръжка	186
Разходи по договори за посредничество	165
Разходи по емисия облигации	98
Разходи по договор за управление на свободни финансови активи	84
Разходи за възнаграждение на лицензирани оценители	59
Разходи за възнаграждение на одитор	44
Разходи за консултантски услуги	37
Разходи за адвокатски хонорари	15
Разходи за такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	14
Членски внос БАСЗЗ*	7
Разход за застраховки	6
Разходи за изготвяне на кредитен рейтинг	4
Други разходи за външни услуги	44
<b>Общо</b>	<b>4 523</b>

\*Българска асоциация на собствениците на земеделска земя

### 9.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ НА ФОНДА

Съществено влияние върху приходите за периода 2005-2007г. оказват приходите от годишната преценка на инвестиционните имоти, която Фондът е длъжен да извършва съгласно изискванията на ЗДСИЦ.

Показатели (в хил.лв.)	Към 31.12.2005г.	Към 31.12.2006г.	Към 31.12.2007г.
Нетна печалба	385	8 976	47 529
Приходи от годишна преценка на инвестиционни имоти	847	11 245	51 144
Нетна печалба/загуба без приходи от преценка на инвестиционни имоти	-462	-2 269	-3 615

Подробни данни относно приходите от преценка за периода 2005-2007г са описани в т.5.2.1 от настоящия документ.

### 9.3. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

Очакваните изменения в приходите от основна дейност за следващите години се основават на нарастващи постъпления от аренда, както и планираната през 2008г. 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.

Стопански сезон	Година на получаване на арендните плащания	Общо закупена земя (дка) *	отдадена под аренда земя (дка)	Дял (%)	Средна рента (лв)	Очаквани приходи (хил.лв)
2005/2006	2006	20 700	2 900	14%	6.57	19
2006/2007	2007	143 000	70 000	49%	8.96	627
2007/2008	2008	251 000	170 000	68%	12.80	2 176
2008/2009**	2009	331 000	266 000	80%	15.40	4 096
2009/2010**	2010	381 000	343 000	90%	18.50	6 346
2010/2011**	2011	431 000	390 000	90%	22.20	8 658

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

\*\* За периода 2008 -2011 данните са прогнозни и ориентировъчни

„Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ планира и ще предприеме всички необходими действия, за продажба на притежаваните земеделски земи за смяна на предназначението през 2008г. Планираните продажни цени са индикативни/приблизителни и са базирани на направени маркетингови неформални проучвания за сключвани сделки с аналогични имоти. Съгласно ЗДСИЦ реализираната печалба в следствие на евентуалните продажби на тези имоти през 2008г. следва да бъде разпределена за дивиденди на акционерите.



<b>Продажби 2008г.</b>	<b>Площ (дка)</b>	<b>Планирана индикативна продажна цена (в лв/кв.м.)</b>	<b>Индикативна обща стойност (в хил.лв.)</b>
Продажба на земеделска земя за смяна на предназначението	224	270	60 480

**9.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО СА ОКАЗАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ИЛИ КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ФОНДА**

Към датата на изготвяне на настоящия документ не са възникнали подобни фактори, които да са оказали съществено влияние върху дейността на Фонда.

**10. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

**10.1. ОПИСАНИЕ НА ЛИКВИДНОСТТА ЗА 2005-2007г.**

Основните източници на финансиране на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са акционерният капитал и емитираният облигационен заем. По-подробна информация относно съотношенията за ликвидност е представена в точка 3.2 от настоящия документ.

**10.2. ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ**

Основните входящи парични потоци са от промени в основния капитал на дружеството, както и от емитирания през август 2007г. облигационен заем. Основните изходящи парични потоци са от покупка на инвестиционни имоти. Другите входящи и изходящи потоци (нето) са във връзка с изплащани текущи разходи и продажба на финансови активи за търгуване (ипотечни облигации и ДЦК).

<b>Парични потоци (в хил.лв.)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Капитал при учредяване	500	0	0
Увеличение на основния капитал	19 432	39 784	0
Премии от емисии	3 507	9 946	0
<b>Общо основен капитал</b>	<b>23 439</b>	<b>49 730</b>	<b>0</b>
Емисия облигационен заем	0	0	19 558
Покупка на инвестиционни имоти	-3 302	-41 807	-31 404
Други парични потоци/нето	-2 667	-7 045	4 098
<b>Парични средства и еквиваленти в началото на периода</b>	<b>0</b>	<b>17 470</b>	<b>18 348</b>
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>17 470</b>	<b>878</b>	<b>-7 748</b>
<b>Парични средства и еквиваленти в края на периода</b>	<b>17 470</b>	<b>18 348</b>	<b>10 600</b>

### 10.3. КАПИТАЛОВА СТРУКТУРА НА ФОНДА

Източниците на финансиране на Фонда са акционерният капитал, неговото увеличение и премиите от емисии на акции, както и облигационният заем от август 2007г.

<b>Капиталова структура (в хил.лв.)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Акционерен капитал при учредяване	500	0	0
Увеличение на акционерния капитал	19 432	39 784	0
Премии от емисии	3 507	9 946	0
<b>Общо акционерен капитал</b>	<b>23 439</b>	<b>73 169</b>	<b>73 169</b>
Емисия на облигационен заем	0	0	19 558
<b>Общо заеми</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 558</b>
<b>Общо акционерен капитал и заемен капитал</b>	<b>23 439</b>	<b>73 169</b>	<b>92 727</b>

Подробна информация за емитирания облигационен заем:

<b>Емисия облигации</b>	
Сума на облигационния заем	10 000 000 Евро
Годишен лихвен процент	7%
Дата на емитиране	03.08.2007г.
Дата на падеж	03.08.2010г.
Дата на лихвени плащания	03.02. и 03.08. на всяка година до падежа
Обезпечение	необезпечена емисия
Пазар на търгуване на емисията	БФБ

### 10.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ФОНДА

Фондът няма ограничения върху използването на капиталови ресурси, които са засегнали или биха могли да засегнат дейността му.

### 10.5. ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ФОНДА ПРЕЗ 2008г.

Планираната инвестиционна дейност на Фонда, а именно покупка на около 80 000 декара обработваема земеделска земя на обща стойност около 23 млн. лева ще бъде финансирана с наличните парични средства на Фонда към началото на годината, както и от планираната продажба на земеделските земи, закупени с цел промяна на предназначението им.

При необходимост от финансиране на инвестиционната дейност на Фонда преди осъществяването на планираните през 2008 продажби е възможно Фондът да предприеме действия по получаване на краткосрочен мостови банков кредит с обезпечение цитираните имоти, който ще бъде погасен при тяхната продажба. Решение за предприемане на подобно действие ще бъдат взето от СД на Фонда.

## **11. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Поради естеството на дейността на Фонда, същият не развива научноизследователска и развойна дейност, не притежава патенти. Фондът не е обект на лицензионен режим извън полученото разрешение от КФН за извършване на дейност като АДСИЦ.

## **12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ ЗА 2008Г.**

### **12.1. ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ В ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

През първото тримесечие на 2008г. „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ е закупил 13 000 декара обработваема земеделска земя. Снижаването на средния темп на изкупуване на земеделска земя се дължи на редица фактори, включително увеличение на търсенето на земеделски земи от непублични дружества, които изкупуват земи с инвестиционна цел, както и от арендатори; свиване на предлагането от страна на собственици поради очаквания за стабилен ръст на цените на земеделската земя през следващите години. Влияние върху тези фактори оказва и първото изплащане на субсидии на единица площ от фондовете на ЕС, което рефлектира върху по-голямо търсене на земи и повишаването на цените и нивата на рентите. През първото тримесечие на 2008г. бе стартирано активното маркетингане на земеделските земи за смяна на предназначението, притежавани от Фонда, с цел тяхната продажба до края на 2008г.

### **12.2. АНГАЖИМЕНТИ, СЪБИТИЯ И ПЛАНОВЕ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ФОНДА ЗА 2008Г.**

„Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ планира да продаде притежаваните от него земеделски земи за смяна на предназначението до края на 2008г. Реинвестирането на част от постъпленията от продажбата ще обезпечи инвестиционната програма на Фонда за 2008г., а именно инвестирането в общо 80 000 декара обработваема земеделска земя през годината. Съветът на директорите на Фонда ще предложи на редовното годишно Общо събрание на акционерите да бъде гласувана промяна в устава, ограничаваща инвестициите в необработваеми земеделски земи (земя с цел смяна на предназначението) до 10% от размера на балансовите активи на Фонда към края на съответната година, но не повече от 5 млн. Евро.

## **13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОГНОЗИТЕ НА ФОНДА ЗА 2008Г.**

„Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ планира да придобие около 80 000 декара обработваеми земи през 2008г. Средната цена на придобиване на земеделска земя през 2008г. се очаква да бъде 290 лв/дка. При постигането на инвестиционните си цели, към 31.12.2008г. Фондът ще притежава общо около 330 000 декара земеделска земя, а общата средна цена на придобиване с натрупване ще достигне около 227 лв/дка към края на 2008г.

## **14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД**

### **14.1. Състав на СД на Дружеството**

Управителен орган на Фонда е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 5 лица, включително 2 независими члена. Съгласно чл. 40, ал. 5 от Устава на Фонда, 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.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Фонда, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Фонда и за дейността им извън Фонда.

„Елана Фонд за земеделска земя” АДСИЦ се управлява и представлява от петчленен Съвет на директорите в състав:

#### **1. Георги Петров Личев**

Георги Петров Личев (роден 1966г.) е Председател на Съвета на Директорите и Изпълнителен Директор на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ. Георги Личев притежава висше икономическо образование, специалност „Икономика и управление на промишлеността” от Университета за национално и световно стопанство (1991 г). Работил е в „Първа Частна Банка”, клон „Надежда” и „М&М Милитцер и Мюнх БГ ЕР Карго” като счетоводител и главен счетоводител. От 1997г. до 2002г. е главен счетоводител на „Елана” АД, а от август 2002г. е и изпълнителен директор на „Елана Холдинг” АД.

#### **2. Георги Валентинов Малинов**

Георги Валентинов Малинов (роден 1976 г.) е заместник-председател на Съвета на Директорите. Завършил висше юридическо образование в СУ „Св. Климент Охридски” през 2001г. Професионалния си опит на юрист придобива в „ДИА консулт” ООД (2002-2003 г), „Елана Инвестмънт” АД и „Елана Холдинг” АД (от юни 2003г. досега).

#### **3. Петър Стоянов Божков**

Петър Стоянов Божков (роден 1955г.) е член на Съвета на директорите на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ. Завършил висше юридическо образование в СУ „Св. Климент Охридски” през 1979 г. Петър Божков е бил заместник–председател на съвета на директорите на рафинерията Нефтохим АД (1992-1993г.). В периода 1994-1996г. е адвокат на “Експресбанк” АД – клон Възраждане. Бил е заместник – председател на съвета на директорите на “Булгартабак Холдинг” АД (1998-2000г.). Бил е адвокат на Българската федерация по ски и на “Бороспорт” АД (1998-2003г). От 1994г. е единственият адвокат на “Ситиком” ООД /сега “Омис 99” АД/ и неговите предприятия. За втори пореден мандат г-н Божков е председател на контролния съвет на Съюза на частните строители в България. Той е обслужвал сделките по създаване на “Бизнеспарк София” ЕООД. Адвокат е на “ПроСофт” АД, „ПроСофт Холдинг” ООД и включените към тях около 10 частни предприятия. В компютърния бизнес е адвокат още на “Риск електроникс” ООД и “Интернет” ООД. Негови клиенти са също “Промобил” АД, заедно с предприятията му “ПроМобил Лизинг” ООД и “ПроЛииз” ООД.

#### **4. Андрей Валерьевич Круглихин**

Андрей Валерьевич Круглихин е член на Съвета на директорите на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ. Андрей Валерьевич Круглихин е кандидат на икономическите науки, 1999г., Руски държавен университет за нефт и газ, член е на Асоциация на сертифицираните експерт

счетоводители (АССА), притежава Сертифицирана диплома по счетоводство и финанси (CDipAF), 1999г. Притежава сертификат за Антикризисно управление, 1999г., от Институт за напреднала квалификация на държавни служители, Москва. Андрей Валерьевич Круглихин е магистър по физика, 1997г., Московски институт по физика и технологии. В момента Андрей Круглихин е старши съветник в QVT Financial LLP, инвестиционен подсъветник на QVT Fund LP. Работил е като счетоводител, прокуррист и изпълнителен директор на Петрол холдинг АД.

#### **5. Страхил Николов Виденов**

Страхил Николов Видинов (роден 1961г.) е член на Съвета на Директорите на „Елана Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ. Притежава Висше образование, Университет за национално и световно стопанство, гр. София, Магистърска степен, специалност „Организация на производството и управление на промишлеността“. Страхил Николов Видинов работи последователно като Експерт по банков анализ и парични пазари и Главен счетоводител в ТБ „Средец“ АД, ТБ „Биохим“ АД, Банка ДСК ЕАД. От август 1999 г. до януари 2006г. е член на УС и Изпълнителен директор на ТБ „Аланц България“ (бивша ТБ „България инвест“ АД).

От състава на Съвета на директорите за независими членове по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа са избрани Страхил Николов Виденов и Петър Стоянов Божков.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

Уставът на Дружеството предвижда членовете на първия Съвет на директорите да се избират за срок от три години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения.

Съгласно изискванията на чл. 8, ал. 2 от ЗДСИЦ членовете на Съвета на директорите на „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ декларират липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че не са:

- а) осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- б) обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- в) били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- г) лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- д) съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

#### **14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ**

Членовете на Съвета на директорите декларират, че към момента на съставяне на настоящия проспект не съществува/на тях не им е известно да съществува конфликт между интересите на Фонда и техните собствени интереси.

#### **15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД ЗА 2007Г.**

##### **15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД ОТ ФОНДА ВЪВ ВРЪЗКА С ИЗПЪЛНЯВАНИТЕ ОТ ТЯХ ФУНКЦИИ. НАЧИН НА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД**

От създаването на Фонда на членовете на СД са начислени общо 46 800 лева възнаграждения, от които към 31 декември 2007г. са им изплатени 8 860.50 лева. С протоколно решение от 15

май 2005 година, тогавашният съвет на директорите се отказва от правото да получава 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

#### **15.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ФОНДА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

Дружеството не е изплащало и няма задължения за изплащане на обезщетения на членовете на СД във връзка с изпълнението на техните функции.

### **16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФОНДА**

#### **16.1. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Подробна информация за състава на СД на Фонда е представена в точка 14.1 от настоящия документ.

##### **16.1.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА СРОКА НА ТЕКУЩИТЕ ДОГОВОРИ С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД**

Георги Петров Личев, Георги Валентинов Малинов и Петър Стоянов Божков като членове на Съвета на директорите са избрани на тези длъжности от учредителното събрание на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, проведено на 14.03.2005г. и на 15.03.2005г. с тях са сключени договори за управление. Страхил Николов Виденов и Андрей Валерьевич Круглихин са избрани за членове на Съвета на директорите на събрание на 14.06.2007г. Договорите за управление на Георги Петров Личев, Георги Валентинов Малинов и Петър Стоянов Божков са с 3-годишен срок, равен на мандата, за който са избрани и изтичат на 15.03.2008г. Договорите за управление на Страхил Николов Виденов и Андрей Валерьевич Круглихин са за 1-годишен период, равен на мандата, който остава на първия Съвет на директорите – т.е. до следващото общо събрание на акционерите на Фонда.

##### **16.1.2. ДАННИ ОТ ДОГОВОРИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ С ФОНДА ОТНОСНО КОМПЕНСАЦИИТЕ, КОИТО ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД БИХА ПОЛУЧИЛИ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРИТЕ ИМ**

Не е предвидено изплащане на компенсация на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ

##### **16.1.3. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД АКЦИИ В КАПИТАЛА НА ФОНДА**

Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ с изключение на адвокат Петър Стоянов Божков – независим член на СД, който притежава 20 000 акции от капитала на Дружеството.

#### **16.2. ПРИЛАГАНЕ ДОБРИ КОРПОРАТИВНИ ПРАКТИКИ**

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 на 05.06.2005г. „Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление“. Същата се спазва стриктно, както от „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, така и от обслужващото дружество – „Елана пропърти мениджмънт“ АД. Контролът по спазването на параметрите на програмата, гарантиращи доброто управление на инвестициите на и 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 през 2006г. с Протоколно решение на Съвета на директорите от октомври 2006г. са извършени промени в съществуващата до този момент Програма, като значително са завишени изискванията най-вече към Обслужващото дружество – „Елана пропърти мениджмънт“ АД. Съветът на директорите отчита много доброто изпълнение на заложените контролни механизми, като гаранция за постигане на добри резултати и в бъдещата дейност на Фонда.

### 16.3 Обслужващо дружество

В изпълнение на разпоредбата на член 18, ал.2 от Закона за дружествата със специално инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ Фондът има сключен договор с обслужващо дружество „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД (ЕПМ) относно закупуването и управлението на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност. Обслужващото дружество предоставя и консултации и анализи относно управлението на инвестициите на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността на Фонда, както и извършването на други дейности необходими за нормалното функциониране на Фонда;

„Елана Пропърти Мениджмънт“ АД е със седалище гр. София, адрес на управление: район Средец, ул. “Кузман Шапкарев” № 4, тел: +359 (2) 81 000 89 факс: + 359 (2) 9 581 523, електронен адрес: [info@elana.net](mailto:info@elana.net), Интернет страница: [www.elana.net](http://www.elana.net). Адрес за кореспонденция – бул. “България” 49, Бизнес център “Витоша”, ет. 5. „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 25.11.2005г., парт. № 92029, том 1322, страница 167, по фирмено дело № 13222/2005 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 131566474.

„Елана Пропърти Мениджмънт“ АД е дружество от структурата на „Елана Холдинг“ АД. Регистрирано е с предмет на дейност: консултантска дейност във връзка с придобиването на недвижими имоти и вземания, обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, обслужване на придобити вземания, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и всяка друга дейност незабранена от закона.

По силата на договор с „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ за изпълнение на функциите на обслужващо дружество по смисъла на чл.19 ЗДСИЦ и на основа полученото одобрение с Решение №67-ДСИЦ от 25.01.2006г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството осъществява следните дейности:

1. Извършва консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Фонда;
2. Управява структура от над 70 регионални представители във връзка с осъществяване на инвестиционната стратегия на Фонда;
3. Създава и управлява стройна и подробно регламентирана организация на дейността по закупуване на земеделска земя от името и за сметка на Фонда;
4. Извършва и дейност по управление на закупените имоти, както и водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Фонда;
5. Извършва всички други дейности, необходими за нормалното функциониране на Фонда: правни, икономически и финансови анализи и консултации
6. Осъществява контрол и управлява кредитния риск на Фонда в процеса на покупка на земеделски земи.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срока на дейност на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.



Структурата на „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД е следната:

- Общо събрание на акционерите
- Съвет на директорите
- Отдел „Покупка и управление на земеделска земя“,
- Отдел „Административно – правен“,
- Отдел „Вътрешен контрол“
- Отдел „Фиансово-счетоводен“
- Отдел „Проекти и Анализи“

Съветът на директорите ръководи пряко дейността на Дружеството, като управлението е възложено на Изпълнителния директор.

**Изпълнителният директор има следните основни права, задължения и отговорности:**

(1) Упражнява ръководство и цялостен контрол върху оперативната дейност на Дружеството - отговаря за създаването, поддържането и развитието на структурата за успешно инвестиране чрез секюритизация на недвижими имоти /земеделски земи/;

(2) Разработва съвместно с ръководителите на съответните отдели правила за работа и критерии за покупка на земеделска земя;

(3) Разработва схема за работа и взаимодействие с регионалните представители и областните координатори;

(4) Разработва схема за териториалното разпределение на районите на действие на регионалните представители;

(5) Контролира цялостния процес на закупуване на земеделска земя и прехвърлянето на собствеността;

(6) Контролира сключването на договори за наем и аренда на земеделска земя;

(7) Контролира изпълнението на поставени задачи на регионалните представители и на служителите на Дружеството;

(8) Представява Дружеството пред трети лица и институции;

(9) Разпределя ежедневни задачи в Дружеството и контролира изпълнението им;

(10) Прави насрещни проверки на сделки, при които има съмнения, че са сключени при условия, различни от определените от съответните Вътрешни правила на Дружеството;

(11) Прави предложения пред Съвета на директорите за налагане на наказания и материално стимулиране на служители на Дружеството, както и за налагане санкции на регионалните представители и областните координатори;

(12) Отговаря за подбора и управлението на персонала на Дружеството;

(13) Предлага за одобрение промени в правилата за работа на Дружеството;

(14) Води преговори и подписва договори от името на Дружеството;

(15) Информира Съветите на директорите на дружеството и Фонда относно дейността на Дружеството във връзка с обслужването на дейността на Фонда.

Изпълнителен директор на „Елана пропърти мениджмънт“ АД е Веселин Христов Петров. Веселин Петров е магистър по икономика, специалност „икономическа информатика“, лиценз за оценител, издаден от АП, има завършени множество курсове и следдипломни квалификации в областта на капиталовите пазари, инвестициите в недвижими имоти и други.

От 1992 г. до 2003 г. Веселин Петров е управител на „ЕЛАНА“ АД клон Варна, в периода 2004-2005 е Изпълнителен директор на „ЕЛАНА Фонд мениджмънт“ АД, а от 2006 г. е Изпълнителен директор на „ЕЛАНА Пропърти мениджмънт“ АД. От 2003 г. е член на СД на „Елана Холдинг“ АД. В своя управленски стаж, Веселин Петров е натрупал значителен опит по изграждане, управление и оптимизиране на дейността на функционално действащи структури в национален мащаб, изпълняващи различни по характер дейности.

**Отдел „Покупка и управление на земя“ има следните функции:**

(1) Контролира и управлява процеса на подбор и закупуване на земеделска земя при спазване на срока за отговор на заявки на регионални представители до края на работния ден или до 12.00 часа на следващия ден/при заявки постъпили след 12.00/;



- (2) Упражнява ежемесечен контрол относно съответствието на параметрите между закупената земя и одобрените заявки в срок до 30-то число на следващия месец;
- (3) Контролира регионалните представители и областни координатори във връзка с изпълнения на задълженията им съгласно, сключените с тях договори.
- (4) Извършва непосредствени проверки и огледи на място на закупените земеделски земи;
- (5) Създава и поддържа база от агротехнически данни относно характеристиките на земята, наличие на арендатори и друга информация за районите, в които Фондът купува земя;
- (6) Създава и актуализира базата от данни за арендната/наемната дейност във връзка с притежаваната от Фонда земя. Месечната актуализация на базата данни се извършва до 25-то число на следващия месец;
- (7) Поддържа база данни от одобрените заявки за закупуване на земеделска земя по регионални представители;
- (8) Сключва договори за наем/аренда с потенциални наематели/арендатори.
- (9) Създава и поддържа архив на сключените договори за наем/аренда и следи за реализацията на правата и изпълнението на задълженията на Фонда по договорите.
- (10) Следи за навременното уведомление на арендаторите/наемателите и застрахователите за дължимите плащания и застрахователни обезщетения по договори за аренда/наем.

Ръководител на отдел „Покупка и управление на земя“ е Ивайло Георгиев Иванов. Ивайло Иванов е магистър по икономика, Специалност "Счетоводство и контрол" от ВТУ "Св.Св.Кирил и Методий" Велико Търново, финансов ревизор по специалност "Финансово–ревизионен контрол" от Стопанска академия "Д.А.Ценов", град Свищов и бакалавър, икономист по търговска дейност в специалност "Икономика на търговията" от Стопанска академия "Д.А.Ценов", град Свищов. От август 1995 година до юни 2005 година Ивайло Иванов е служител в Министерство на земеделието и горите, като заема длъжностите главен специалист и председател на Поземлена комисия в град Гулянци, област Плевен. От юли 2002 година до юни 2005 година е старши експерт – икономист в Областна служба за съвети в земеделието, град Плевен. В качеството си на служител на Министерство на земеделието и горите Ивайло Иванов е участвал пряко и натрупал сериозен опит в процесите по управление на поземлените отношения в България, както и значителни познания относно интересите, нагласите, очакванията и проблемите на основните участници в този процес: собственици, ползватели и държавни институции. От началото на 2006 година Ивайло Иванов заема позицията оперативен мениджър и ръководител на отдел „Покупка и управление на земя“ в „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД.

**Отдел „Административно – правен“ има следните функции:**

- (1) Контролира правилното и законосъобразно изповядване на сделките по закупуване на земеделска земя от регионалните представители на Фонда;
- (2) Изготвя заповеди, договори, пълномощни и вътрешно-дружествени документи, регламентиращи дейността на отделните звена на Дружеството, регионалните представители и областните координатори на Фонда;
- (3) Подпомага Изпълнителния директор при представяване на Дружеството пред държавни, общински, съдебни и др. органи, регионалните представители, областните координатори и други физически и юридически лица, акционери в Дружеството и Фонда;
- (4) Контролира законосъобразността на документацията във връзка със сделките по закупуване на земя от регионалните представители и трети лица, действащи от името и за сметка на Фонда;
- (5) Контролира действията на регионалните представители при изпълнение на задълженията им по реда на „Правила на ЕПМ във връзка с дейността на регионалните представители“ и „Правила за дейността на ЕПМ във връзка с арендуването на земята“;
- (6) Прави предложения пред Изпълнителния директор за налагане на наказания на регионални представители при констатирани системни нарушения;
- (7) Възлага процесуално представителство на Дружеството пред съответно компетентния съд във всички инстанции по въпроси от негов интерес;
- (8) Дава указания за управление на документооборота и поддържане архива на Дружеството и Фонда;

- (9) Разпределя и класифицира досиетата по сделките по области, общини и землища в срок до 25-то число на месеца, следващ месеца на закупуване;
- (10) Изготвя списък и уведомява регионалните представители за липсващи документи по досиетата на отделните сделки и изисква отстраняването на липсващите документи по досиетата от страна на съответните регионалните представители в срок до 25-то число на следващия на закупуването месец;
- (11) Поддържа и актуализира Приложение Агенти/списък с регионалните представители, региони на действие, телефони, e-mail и адреси за кореспонденция/
- (12) Отговаря за изготвянето и представянето в законоустановения срок изискуемите допълнителни документи освен тримесечните и годишните счетоводни отчети на Фонда към КФН и БФБ;
- (13) Осигурява необходимите технически средства, канцеларски и други материали за дейността на Фонда и Дружеството.
- (14) Поддържа Главен архив на дружеството по начин и ред определен с нарочна заповед на Изпълнителния директор.
- (15) Отговаря за получаването на всички документи в Дружеството, свързани с реализацията на инвестиционната дейност на Фонда и разпределянето им към останалите отдели и Изпълнителния директор.

Ръководител на отдела е Георги Стоянов Георгиев – Главен Юриконсулт на дружеството. Георги Стоянов Георгиев (роден 1977 г.) е получил висшето си юридическо образование от СУ “Св. Климент Охридски” през 2001 година. От януари 2002 година до юли 2002 година Георгиев е съдебен кандидат в Софийски градски съд, а от януари 2003 година до септември 2003 година е юрист в Областна дирекция “Земеделие и гори”, град Сливен. Като юрист в ОД „Земеделие и гори“ Георги Георгиев е придобил опит в процедурите по промяна на предназначението на земеделски земи, замяна на земеделски земи на граждани със земи на Държавен поземлен фонд /ДПФ/, отдаване под наем/аренда на земи от ДПФ на граждани. От октомври 2003 година до януари 2006 година изпълнява длъжността Главен юриконсулт в „Геотехмин – консулт и инженеринг“ ООД, град София и като такъв добива опит в реализацията на големи строителни проекти /Летище „София“, Софийско метро, различни обекти свързани с работата на „Елаците мед“ АД, с. Мирково и другите дружества от групата „Геотехмин“, както и на „Юмикор мед“ АД/. От януари месец Георги Георгиев изпълнява функциите на Главен юриконсулт в „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД и Ръководител на отдел „Административно – правен“.

**Отдел „Финансово-счетоводен“ има следните функции:**

- (1) Пряко контролира и управлява финансово–счетоводната отчетност на Фонда и Дружеството;
- (2) Контролира направените разходи по сделките, които са за сметка на Фонда, чрез проверка на разходно–оправдателните документи;
- (3) Контролира и оптимизира разходите на Фонда и Дружеството;
- (4) Проверява получените месечни отчети от регионалните представители на база на представените от тях документи и изпраща коригираните отчети в срок до 25-то число на месеца, следващ отчетния;
- (5) Контролира и изисква получаване на подписани от регионалните представители окончателни месечни отчети в срок до последно число на месеца, следващ отчетния;
- (6) Проверява извършените разходи от областните координатори във връзка с тяхната дейност и определя размера на дължимите им възнаграждения в срок до 7 дни след постъпване на разходно–оправдателните документи в Дружеството;
- (7) Изготвя и представя в законоустановения срок тримесечните и годишните счетоводни отчети на Фонда към КФН и БФБ;
- (8) Следи за превод на сумите по одобрени заявки за закупуване на земя по банков път;
- (9) Следи месечните салда на регионалните представители в установените лимити;
- (10) Планира и управлява паричните потоци на Фонда, необходими за оперативната дейност на Фонда и Дружеството;

- (11) Контактна с Националната агенция по приходите, търговски банки и други финансови институции във връзка с финансово-счетоводната отчетност на Дружеството и Фонда;
- (12) Организира воденето и съхраняването на архива по счетоводната отчетност;
- (13) Упражнява ежемесечен контрол на дейността по оценка на закупуваната земя, съгласно изискванията на ЗДСИЦ в срок до 45 дни след изтичането на съответния месец;
- (14) Контролира изпълнението на ежегодните преоценки на закупената земя от определените от Фонда оценители;
- (15) Осъществява поддръжка и актуализация на данните в:
  - а/ Обща таблица за салдата на регионалните представители по месеци, актуализирана в срок до 25-то число на месеца, следващ отчетния;
  - б/ Обща таблица “Обобщена отчетност”, актуализирана в срок до 30-то число на месеца, следващ отчетния.

Ръководител на отдел „Финансово – счетоводен“ е Стоянка Иванова Инджова (родена 1963 година). Стоянка Инджова е получила висшето си образование от Университет за национално и световно стопанство, град София през 1991 година по специалността “Икономика и управление на вътрешната търговия”. От 1992 г. Стоянка Инджова работи като Главен счетоводител в ЕТ „Изогарант”. От декември 1993 година до август 1996 година Инджова е данъчен инспектор в Данъчна служба „Нови Искър”, като отговаря пряко за извършването на ревизии /одити/ по ДДС на юридически лица. От август 1996 година до март 2003 година работи последователно като счетоводител и Главен счетоводител във фирми от групата на „Кока кола”. От 2004 до април 2007 година работи като Главен счетоводител в „Смартком” АД, а от април 2007 година до постъпването си в „Елана Пропърти мениджмънт” АД е финансов контролор в „Бора консулт”ООД.

**Отдел „Вътрешен контрол” има следните функции:**

- (1) Провеждане на предварителни срещи и събеседвания с кандидатите за РП на Фонда;
- (2) Проверка на документите, предвидени във вътрешно-дружествените документи;
- (3) Неформална оперативна проверка и анкета за кандидатите на място в региона, за който кандидатстват;
- (4) Одобрение на кандидатите за регионални представители от ВК и внасяне на предложение пред изпълнителния директор за сключване на договор и изготвяне на пълномощно.
- (5) Обследване и анализ на кредитния риск за съответния регионален представител, водещ до разрешаване на конкретен кредитен лимит.
- (6) Осигуряване подписване на запис на заповед в полза на Фонда от съответния РП до размера на определената сума за кредитен лимит.
- (7) Регулярни проверки на място за дейността на РП и анализиране на тяхната лоялност към Фонда;
- (8) Ежеседмични проверки и анализи на паричните потоци към РП на база следните елементи:
  - а/ Задължения на РП съгласно подписаните отчети за последните три месеца и наличието на пари в брой и по банкова сметка;
  - б/ Извършени преводи на база одобрени заявки и отчетени документи и закупена земя;
  - в/ Констатирани нарушения по получените във Фонда документи за извършените сделки до момента;
  - г/ Неизплатени дължими комисиони на РП и съотношение на задълженията им, съгласно отчетите за месеца.
- (9) Извършване на планирани проверки на място на РП. Броят на проверките се определя от оперативната необходимост, на база извършен анализ на дейността или по придобита информация за РП изискваща проверка.
- (10) Извършване на инцидентни проверки при:
  - а/ при възникване на обстоятелства, водещи до повишен риск за Фонда
  - б/ постъпване на жалби или неанонимни сигнали ;
  - в/ при възлагане от Изпълнителния Директор на Дружество

- (11) Контролира действията на регионалните представители във връзка с изпълнение на задълженията им съгласно „Правила на ЕПМ във връзка с дейността на регионалните представители“ и „Правила за дейността на ЕПМ във връзка с арендуването на земята“;
- (12) Осъществява поддръжка и актуализация на досиета на регионалните представители;
- (13) Представя ежемесечни отчети за констатирано обстоятелства, водещи до повишаване на общия риск за Фонда и предлага конкретни мерки за отстраняването им в срок до 15-то число на месеца, следващ отчетния

Ръководител на отдела е Венцислав Симеонов Панов, роден 1961 година. Венцислав Панов е магистър по специалността „Счетоводство и контрол“ от „Висшия институт за народно стопанство“/ВИНС/, Варна. През 1998 година Панов придобива квалификация по специалността „Банков мениджмънт“ в Стопанска академия „Д.А.Ценов“, град Свищов.

По време на своята професионална кариера от 1980 до 2000 година, Венцислав Панов работи в Министерството на вътрешните работи в Плевен и София, като преминава последователно от ниво оперативен работник и достига до ниво началник служба. Конкретният сектор, в който работи са икономически престъпления във финансово-кредитната система и контрол върху управлението на паричните потоци. От август 2000 година до януари 2003 година работи като Заместник директор Икономическа и административна дейност в Енергостроймонтаж АД, град Плевен. От януари 2003 година до ноември 2003 година изпълнява функциите на Координатор сигурност в Плама, Плевен. От ноември 2003 година до август 2006 година работи в ЕМА ООД и ЕМА ТРАНС АД на длъжността Административен директор, като пряко отговаря за анализа и контрола на плащанията и вътрешно-финансовия контрол в дружествата. От септември 2006 година постъпва на работа в „Елана Пропърти мениджмънт“ АД, град София, като Ръководител на отдел „Вътрешен контрол“.

**Отдел „ Проекти и Анализи“ има следните функции:**

- (1) Извършване на текущ анализ и поддръжане на база данни за пазара на земя за всички райони около гр. София, включващ офертни цени, брой сделки и други параметри.
- (2) Извършване на анализ на всички постъпили предложения за покупка на земя, подходяща за промяна на предназначението, въз основа на следните параметри:
- а/ устройствена зона съгласно ОУП;
  - б/ потенциална плътност на застрояване;
  - в/ потенциален коефициент на интензивност;
  - г/ минимално изискуемо озеленяване;
  - д/ наличие на инженерна инфраструктура със сервитутни ограничения;
  - е/ възможности за свързване към електропреносната мрежа;
  - ж/ възможности за свързване към водопроводната мрежа;
  - з/ възможности за свързване към газопроводната мрежа;
  - и/ възможности за свързване към канализационната мрежа;
  - й/ денивелация;
  - к/ локация;
  - л/ състояние на прилежащата инфраструктура;
  - м/ наличие на лице на основна пътна артерия;
  - н/ развитие на околния район;
  - о/ потенциално развитие на проекта;
  - п/ пазарен анализ.
- (3) извършване на огледи на място при анализ на постъпили оферти.
- (4) изготвяне съвместно с Изпълнителния директор на инвестиционно предложение, което се представя на Съвета на директорите на дружеството за одобрение.
- (5) поддръжане на досие на всеки инвестиционен проект, което досие съдържа:
- а/ Оригинални предварителни договори
  - б/ Оригинални нотариални актове
  - в/ Оригинални скици
  - г/ Съпътстващи юридически документи по сделките
  - д/ Актуални карти на проекта

е/ Кореспонденция

ж/ Всякакви други документи, релевантни за съответния проект

(6) изготвяне на анализ на потенциални купувачи на инвестиционни проекти на Фонда.

(7) маркетинг на инвестиционните проекти за продажба сред предварително подбрани потенциални купувачи или инвеститори самостоятелно или чрез посредник.

(8) изготвя месечни и тримесечни регулярни бюлетини на инвеститора, презентации за дейността на Фонда, анализи на пазара на земеделска земя, поддържане уебстраницата на Фонда и други.

До назначаването на Ръководител на отдел „Проекти и анализи“ тази длъжност се изпълнява по съвместителство от Изпълнителния директор на дружеството Веселин Петров.

Процесът по закупуване на земя се извършва от над 70 регионални представители по места, които имат сключени договори за посредничество, по силата на които Възложители са едновременно „Елана пропърти мениджмънт“ АД и „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ. Сред регионалните представители на Фонда преобладават агенции за недвижими имоти и фирми с предмет на дейност посредничество при покупко-продажби на недвижими имоти, както и много лица занимаващи се с обработката на земеделски земи.

„Елана Пропърти Мениджмънт“ АД има право на годишно възнаграждение в размер на 2 % от балансовата стойност на активите на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ към края на съответната година, като същото се заплаща на четири вноски за съответното тримесечие, както и на допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15% от печалбата на „Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ, подлежаща за разпределение, съгласно ЗДСИЦ.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло „Елана Пропърти Мениджмънт“ АД като обслужващо дружество.

#### **16.4 ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е назначил по трудов договор 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. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е 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:

(а) 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;

(б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар;

(в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

#### **16.5. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ**

До този момент Фондът е сключвал договори с 4 независими експерт-оценители, които съгласно чл.19 от ЗДСИЦ следва да оценяват придобитите от него недвижими имоти.

„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 и 31.12.2007г.

„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 31.12.2007 г.

#### **16.6. Одитори**

Общото събрание на акционерите е избрало за одитор на Фонда „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. Съгласно договорът подписан между Дружеството и „Делойт Одит“ ООД за одитиране на Годишния финансов отчет на Фонда за 2007 г., Дружеството дължи възнаграждение в размер на 28 500 евро без ДДС, както и заплащането на всички административни разходи във връзка с извършването на одита.

#### **16.7. БАНКА ДЕПОЗИТАР**

Банка депозитар на Фонда е „УниКредит Булбанк“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, пл. „Света Неделя“ № 7 тел: + 359 (2) 923 24 22, факс: + 359 (2) 987 74 64, Интернет страница: [www.bulbank.bg](http://www.bulbank.bg)

„УниКредит Булбанк“ АД е вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 2010/1990 г., парт. № 503, том 5, стр. 99 и притежава разрешение за извършване на банкова дейност № 42 – 102 / 25.02.1991г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00485 / 17.11.99 г.

Договорът с „УниКредит Булбанк“ АД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Фонда, които той има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Фонда; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Фонда. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Фонда от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Фонда и осигурява използването на приходите на Фонда в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Фонда; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Фонда.

Месечната такса за съхранение на парични средства и/или ценни книжа, за извършване на действия, свързани с администрирането на ценните книжа и банковите депозити, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др. е 75 лева. Таксата за съхранение на ценни книжа търгувани на международен пазар е 0,01 % годишно, включително ДДС, платима месечно. Таксата за попечителство на ценни книжа търгувани на международен пазар е 0,02 % годишно, платима месечно. За трансфер на ДЦК – 10 лева за всеки трансфер.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година, като в случай че един месец преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Фонда, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ не е била заменена.



## **17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ФОНДА**

### **17.1. СЛУЖИТЕЛИ НА ФОНДА**

Поради естеството на дейността на Фонда и факта, че голяма част от дейността му се осъществява посредством обслужващото дружество, към 31 декември 2007 година „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е назначило трима служители:

- Директор за връзки с инвеститорите (на 4 часов работен ден);
- Ръководител отдел „Вътрешен контрол“ (на 4 часов работен ден);
- Регионален мениджър „Арендна дейност“ (на пълен работен ден)
- Областен мениджър “Област Видин” (на пълен работен ден)

### **17.2. ОПИСАНИЕ НА ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ФОНДА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЧРЕЗ ИЗДАВАНЕ НА АКЦИИ, ОПЦИИ ИЛИ ДРУГИ ЦЕННИ КНИЖА НА ФОНДА**

Не съществуват договорности за участие на служителите на Фонда в капитала на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

## **18. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ**

### **18.1. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, ПРИТЕЖАВАЩИ АКЦИИ НА ФОНДА В РАЗМЕР НАД 5% ОТ КАПИТАЛА**

<b>Акционер</b>	<b>Акции</b>	<b>Дял %</b>
QVT FUND LP	23 108 602	38.70%
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	9 652 468	16.16%
MORGAN STANLEY	6 531 341	10.94%
RAIFFEISEN ZENTRALBANK OSTERREICH AG	3 943 698	6.60%
Freefloat	16 479 776	27.60%
<b>Общо</b>	<b>59 715 885</b>	<b>100.00%</b>

\* Данни към 22.01.2008г., съгласно ЦД София

### **18.2. ДАННИ ЗА ЛИЦЕТО/ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ФОНДА ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО, ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ**

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Фонда, когато това лице, пряко или непряко:

- (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или
- (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите;
- (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Фонда.

Към 31 декември 2007 година и до датата на изготвянето на настоящия проспект няма акционери, които да упражняват контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

### **18.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ФОНДА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ФОНДА**

Към настоящия момент на членовете на Съвета на директорите не са им известни договорности, които биха довели в следващ момент до промяна в контрола на Фонда.

## **19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА**

### **19.1. СДЕЛКИ СЪС 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.

### **19.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА**

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Фонда не са им известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Фонда.

Членовете на Съвета на директорите на Фонда биха били “заинтересовани лица” в сделка по горния параграф (терминът има значението по чл. 114, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа), ако те, или свързани с тях лица:

- (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- (б) притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или
- (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б.“б”.

### **19.3. АКТУАЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ОПОВЕСТЯВАНА ПО ЧЛ. 114Б ЗППЦК ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Съгласно чл. 114б 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.*

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 проспект са членове на управителни и контролни органи, както следва:

- **ГЕОРГИ ПЕТРОВ ЛИЧЕВ** – председател на СД и изпълнителен директор на Фонда, участва 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.
- **ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ МАЛИНОВ** – заместник-председател на СД на Фонда, участва в управлението на:
    1. “Елана Фонд Мениджмънт” АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №7192/2002 година, като прокурист;
    2. “Елана финансов холдинг” АД, град София, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №5484/2003 година, като член на Съвета на директорите;
    3. „КК Инвест” АД, град София, като член на СД.
  - **ПЕТЪР СТОЯНОВ БОЖКОВ** – член на СД на Фонда, участва в управлението на:
    1. “Дюни” АД, град Созопол, регистрирано от Бургаски окръжен съд по фирмено дело №5833/1991 година, като председател на Съвета на директорите.
  - **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.
  - **СТРАХИЛ НИКОЛОВ ВИДИНОВ** – член на СД на Фонда, участва в управлението на:
    1. „Доброволен пенсионен фонд Алианц България” АД, като Изпълнителен директор;
    2. „Доброволен пенсионен фонд по професионални схеми Алианц България” АД, като Изпълнителен директор;
    3. „Задължителен професионален пенсионен фонд Алианц България” АД, като Изпълнителен директор;
    4. „Задължителен универсален пенсионен фонд Алианц България” АД, като Изпълнителен директор;
    5. „Пенсионно осигурително дружество Алианц България” АД, като Изпълнителен директор;
    6. “България нет” АД, като Председател на Съвета на директорите;
    7. „Алианц лизинг и сървисис” АД, като член на Надзорния съвет.

Към датата на съставянето на настоящия проспект единствения акционер притежаващ над 25 % от гласовете в Общото събрание е QVT Fund LP – притежаващ 40.058% от общия брой акции, респ. гласове в Общото събрание.

## **20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФОНДА**

### **20.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ, ОДИТИРАНИ ОТ РЕГИСТРИРАН ОДИТОР**

Историческата информация в настоящия документ е съгласно данни от годишните одитирани финансови отчети към 31 декември 2005 и 31 декември 2006 година, както и съгласно годишния финансов отчет към 31 декември 2007 година, в процес на одитиране към датата на изготвяне на настоящия документ. Отчетите са изготвени, съгласно приложимите в България Международни счетоводни стандарти, заедно с одиторските доклади и счетоводната политика, приета от Дружеството.

Горепосочените финансови отчети са достъпни в електронен вариант на сайта на „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ <http://www.elana.net/elarg/>

## **20.2. ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИ И ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДИВИДЕНТА НА АКЦИЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ФИНАНСОВИ ГОДИНИ**

Съгласно чл.10 от ЗДСИЦ „Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон . Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.“

Размерът на печалбата подлежаща за разпределение през съответната финансова година се определя при спазване на правилата на ал.3 на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно:

„Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) продажната цена на недвижимия имот, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.“

Съгласно чл. 64, ал. 5 от Устава на Фонда, Дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

До този момент „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е разпределяло дивиденти, тъй като печалбите през трите финансови години от създаването му са в следствие на извършени преоценки на закупените към края на съответната година имоти.

## **20.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ НА ФОНДА, АКО ТАКИВА СА ИМАЛИ ИЛИ МОГАТ ДА ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ФОНДА ИЛИ НЕГОВАТА РЕНТАБИЛНОСТ**

Към датата на изготвяне на настоящия проспект Фондът не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, изходът от които би могъл да бъде от съществено значение за финансовото състояние на Фонда. Няма и решения или искания за прекратяване и/или обявяване в ликвидация на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

#### **20.4. ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ФОНДА, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Не е настъпила съществена промяна във финансовото и търговско състояние на фонда след датата на последния междинен финансов отчет.

#### **20.5. ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЗВЪН ГРАНИЦИТЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

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.

#### **20.6. РАЗМЕР НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ**

Към 31 декември 2007 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 премиите резерви от емисии към 31 декември 2007 година възлиза на близо 73,2 милиона лева. Подробна информация за капиталовата структура на Фонда е посочена в т.10.3 от настоящия документ.

#### **20.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ НА ФОНДА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ФОНД ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ФОНДА**

Към датата на създаване на настоящия проспект „Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ не притежава акции от своя собствен капитал лично или посредством трети лица държащи акции от негово име, нито има дъщерни дружества, които да притежават акции от капитала му.

### **21. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ФОНДА**

#### **Предмет на дейност**

Съгласно чл.4 от Устава: „Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.“

Дружеството секюритизира недвижими имоти, като придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

#### **Инвестиционни цели**

Съгласно чл.8 от Устава „Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал“. Дружеството инвестира в земеделски имоти, осигуряващи доход под формата на арендни и други текущи плащания. Диверсификация на портфейла от земеделски имоти се постига посредством инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

### **Права и ограничения на класовете акции на Дружеството**

Съгласно чл. 13 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрацията в Централния депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции, както и акциите, които ще бъдат емитирани при евентуални бъдещи увеличения на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 15 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): допълнителен или гарантиран дивидент, допълнителен или гарантиран ликвидационен дял, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

### **Право на дивидент**

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава десета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 5 от Устава, Дружеството е длъжен да изплати дивидентите на акционерите в срок 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от Дружеството съгласно чл. 15 от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година заедно с дължимия за нея дивидент. Когато поради липса на печалба и за следващата година или по други причини, дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълен размер, привилегированите акции без право на глас придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне на кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решенията от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

### **Право на глас**

Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирана акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

### **Право на ликвидационен дял**

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството може да издава привилегирани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен ликвидационен дял. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегирани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегирани акции.

### **Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието**

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от Закона за публично предлагане на ценни книжа, редовното (годишно) общо събрание на акционерите трябва да бъде проведено до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, с минималното съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни. Поканата се изпраща в КФН, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството, най-малко 45 дни преди провеждане на събранието.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

### **Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ**

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  $\frac{3}{4}$  от представените акции.

### **Разпоредби в Устава относно промени в капитала на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ**

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава за приемане на решение за увеличаване или намаляване на капитала на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ се изисква мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените на Общото събрание акции с право на глас.

Съгласно закона и устава капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон (с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации); чрез превръщане на печалбата в капитал по чл. 197 от Търговския закон.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. 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.

### **Основания за прекратяване на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ**

Дружеството е учреден за срок от 7 години. Съществуването на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ може да бъде продължено с решение на Общото събрание на акционерите на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, прието преди изтичането на срока по ал. 1, с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на събранието капитал.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и § 1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява:

1. по решение на общото събрание;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако;
4. Дружеството преследва забранени от закона цели;
5. чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал и в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
6. в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ е по-малък от предвидения в закона минимум (3 лица).

За прекратяването на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

#### **22. Различни от сключените по повод обичайната дейност на фонда договори за периода 2005-2007**

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

#### **23. Информация относно дружество, в което Фондът има пряко или непряко дългосрочно участие, балансовата стойност на което възлиза на над 10 на сто от капитала му, както и всяко друго участие, което може да се отрази значително на оценката на активите и пасивите на фонда, на неговото финансово състояние или печалбата и загубата**

„Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ към датата на изготвянето на настоящия проспект не участва пряко или непряко в други дружества и за в бъдеще не се планира подобно участие в капитала на други дружества.

#### **24. Информация за централния ежедневник, който Фондът използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите**


Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на Фонда се публикува във вестник „Пари”.

#### **25. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация**

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Фонда всеки работен ден от 9:00 до 17:00ч. на следния адрес: гр. София, бул. „България” 49, Бизнес център «Витоша», ет.5, тел: +359 (2) 81 000 86, лице за контакти: Георги Георгиев – Директор за връзки с инвеститорите, или на e-mail: [elarg@elana.net](mailto:elarg@elana.net).



Изготвили Актуализирания Регистрационен документ:

  
Веселин Христов Петров

  
Георги Стоянов Георгиев

  
Стоянка Иванова Инджова

  
Христо Михайлов Димитров

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 31.03.2008 г. декларира, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

  
Георги Петров Личев