

До  
РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ

**МОТИВИРАН ДОКЛАД ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ**

*Относно: Целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл.114, ал.1, т.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно — сделки, в резултат на които дружеството прехвърля активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, по смисъла на чл.114, ал.1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК, а при участие на заинтересовани лица – сделки, в резултат на които дружеството прехвърля активи на обща стойност над 2% от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, по смисъла на чл.114, ал.1, т. 1, буква „б” от ЗППЦК.*

**Състав на Съвета на директорите (СД) на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ**

<b>Председател:</b>	Стоян Атанасов Недев
<b>Изпълнителен директор:</b>	Георги Валентинов Малинов
<b>Зам. Председател:</b>	Златена Михайлова Златева

**Дата на съставяне на документа**

18.05.2020 г.

Уважаеми акционери,

Настоящият мотивиран доклад е изготвен на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и съдържа изискуемото съгласно чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Съгласно визираните по-горе законови текстове Мотивираният доклад на управителния орган на публичното дружество при сключване на сделки по чл. 114 следва да включва най-малко следната информация:

1. описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;

2. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересувани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114. ал. 5 ЗППЦК. причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката;

3. относно сделки със заинтересовани лица - пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК;

4. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

5. в случай че решението не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица.

6. решението може да не посочва конкретна стойност на сделката, при условие че са посочени минимална и максимална стойност, като в този случай изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва спрямо максималната стойност.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ с протокол от 18.05.2020 г.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на редовното годишно общо събрание на акционерите насрочено за 29.06.2020 г., 10:00 часа в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет. 12.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, относно която е предложено на Общото събрание на акционерите (ОСА) да овласти Съвета на директорите на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ за нейното извършване.

Съгласно чл.114 на ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публично дружество не могат да извършват определени категории сделки, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите. В конкретния случай това се отнася за сделка за продажба на основния актив на Дружеството, при която ще се прехвърли актив на стойност над една трета от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, по смисъла на чл.114, ал.1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК.

За „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ съгласно одитирания баланс към 31.12.2019 г. тази сума е 161 хил. лв., а 1/3 възлиза на 53.66 хил. лева.

За „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ съгласно последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2020 г. тази сума е 171 хил. лв., а 1/3 възлиза на 57 хил. лева.

Видно от приложената оценка от лицензиран оценител “КОНСУЛТ КОМЕРС ИНЖЕНЕРИНГ- Ю. Антов” ЕООД - лицензиран оценител на цели предприятия, на недвижими имоти и на машини и съоръжения със сертификати №№ 500100368, 100101133, и 300100408, издадени от КНОБ, пазарната цена на МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1, находящ се в Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1 е в размер на 188 700 лева, т.е. същата значително надвишава 1/3 от стойността на активите на Дружеството към датата на настоящия доклад.

Доколкото целта на овластяването на Съвета на директорите е да може да продава имота в Люлин на неопределена насрещна страна по сделката, то ЗППЦК предвижда, че при това положение следва да се спазват праговете приложими при участие в сделката на заинтересовани лица, т.е. СД следва да бъде овластен и за сделки надвишаващи 2% от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, по смисъла на чл.114, ал.1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК. Очевидно е, че в случая пазарната цена определена от лицензиария оценител надвишава значително и 2% от стойността на активите, определена по реда на ЗППЦК, т.е. това също налага изрично овластяване на СД от ОСА.

#### **ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД Е СЛЕДНАТА СДЕЛКА:**

**Овластяване на Съвета на директорите на ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ да продаде собствения на Дружеството имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1, НАХОДЯЩ СЕ В Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1 на стойност не по-ниска от 190 000 лева за срок до 15 ноември 2020 г.**

#### **ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Съветът на директорите на ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да предлага за продажба и да продаде собствения на Дружеството имот, а именно: МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1, находящ се в Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1 за срок до 15 ноември 2020 г. и на цена не по-ниска от 190 000 лева.

Предлаганата продажба е в резултат както на промяна на основния фокус на Дружеството, а именно инвестиции предимно в земеделски имоти, така и в резултат на стремежа да се оптимизират инвестициите на Дружеството и то да се освободи от един актив, който през последните години от притежаването му не се използва в пълна степен, доколкото същия не се отдава изцяло под наем (отдава се само една малка част от помещенията), респ. не носи добра възвръщаемост за Дружеството.

#### **СРОК НА СДЕЛКАТА**

Доколкото представената от лицензиария оценител оценка на имота е със срок на валидност 6 мес. от изготвянето ѝ (18 май 2020), то СД предлага Общото събрание да го овласти да продава имота на цена не по-ниска от посочената по-долу за срок до 15 ноември 2020 г.

#### **СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА:**

На база на представената оценка от лицензиария оценител пазарната цена на имота, предмет на продажбата възлиза на 188 700 лева. По тази причина СД предлага да получи овластяване да продаде имота за стойност не по-ниска от 190 000 лева.

## СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

Продавач по сделката е „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, с ЕИК 175085923, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев” №4.

Насрещната страна по сделката все още не е определена, въпреки че Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на имота с „ЕЛАНА Холдинг“ АД, което обаче по силата на договора има право да посочи трето лице на което да бъде прехвърлен имота. В тази връзка СД предлага овластяването му да бъде съобразено с разпоредбата на чл.114а, ал.6. от ЗППЦК.

## ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ И НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ, РЕСП. ПОЛЗА ОТ ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

С предлаганата сделка Дружеството ще се освободи от един свой актив, който в последните години не е носил необходимата доходност, доколкото не е отдаван изцяло под наем. От друга страна, видно от останалите проекти за решения, предложени на ОСА, Дружеството сменя изцяло своя фокус към инвестиции предимно в земеделски имоти, т.е. вече въпросният актив се превръща в неприсъщ за Дружеството. По този начин с продажбата на имота ще може да се осигурят средства за първоначалното стартиране на инвестициите в земеделски имоти.

Въз основа на гореизложеното, Съветът на директорите на „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ предлага Общото събрание на акционерите да вземе следното решение по точка четирнадесета от дневния ред: Овластява членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор да сключат следната сделка по чл. 114 от ЗППЦК, а именно: Дружеството да продаде на когото прецени, основния актив на Дружеството, а именно: Магазин с идентификатор 61834.4354.196.23.1, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вход Б, етаж: едно, с площ 225.60 м2, заедно с 4,73% идеални части от общите части на жилищната сграда, при цена не по-ниска от 190 000 (сто и деветдесет хиляди) лева за срок до 15 ноември 2020 г.

## СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ:



Стоян Атанасов Недев



Георги Валентинов Малинов



Златена Михайлова Златева