

ЛИКВИДАЦИОНЕН ПЛАН НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ
проект изготвен от Веселин Данев
София, януари 2012

ЦЕЛИ:

Ликвидацията на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” /”Фонда”/ си поставя следните цели:

- Продажба на основния актив – земеделската земя на дружеството на оптимални цени
- Продажба на земята в регулация в местността „Камбаните”
- Събиране на вземанията от наеми и аренда за предходните и текущата стопанска години
- Продължаване на дейността по отдаване на непродадената земя под наем с цел осигуряване непрекъснати приходи от наеми и аренды
- Ограничаване на отговорността на Фонда при продажба на имоти с действащи наемни или арендни договори
- Реализация на другите активи на дружеството – вземания, офис оборудване, МПС
- Разпределение на събраните средства в предвидената от Закона поредност

РЕАЛИЗАЦИЯ:

Продажбата на основния актив на Фонда е комплексна задача, която следва да се съобрази със следните реалности:

- Земеделската земя на Фонда е над 30 хил парцела в около 1,3 хил землища
- Търсенето и предлагането на земя е по-скоро локално, което предполага пряка работа на място – от страна на Фонда, на неговите служители и агенти
- Връзките на Фонда с настоящи и потенциални арендатори е много важна, тъй като те са основните потенциални купувачи на нашите активи
- Институционалните купувачи /други публични и частни фондове за земеделска земя/ също биха имали интерес към части от портфейла
- След обявяването на решението на СД да предложи ликвидация на Извънредното Общо Събрание Обслужващото дружество и СД успяха да реализират продажбата/ предварителни договори за продажбата на над 15 хил. дка на атрактивни ценови нива, както и да постигнат договорка за възлагането в ликвидационен дял на над 19 хил дка от земеделската земя на Фонда на акционера „Био Фарминг” ЕООД, с което бе облекчена задачата ми при ликвидацията.

Контрол на риска:

- С оглед защитата на интересите на акционерите и подобряване прозрачността на процеса предлагам като неразделна част от ликвидационния план **минимални средни цени на реализация по региони**, под които няма да се сключват договори без актуализация на плана /Приложение 1/

- Контрольорът/ите ще има/т право да одобряват отделни сделки под минималните средни цени за всеки регион, както и да поставят въпроса пред Общото събрание за изменение на минималните средни цени
- След изплащането на задълженията на Фонда към облигационерите Контрольорът/ите ще одобрява/т всички сделки, които се извършват на цени с по-малко 20 процента по-високи от минималните
- Възлагането на земеделска земя в ликвидационен дял на акционерите на Фонда ще става само по цени с повече от 20 процента по-високи от минималните

Продажбата на парцелите ни в регулация /Камбаните/ е другото основно предизвикателство. Тя предполага няколко подхода, прилагани паралелно:

- Продължаване търсенето на голям инвеститор, който да закупи и поеме цялостната реализация на проекта /за съжаление това продължава да е трудна задача в сегашната пазарна ситуация/
- Преговори с акционерите на Фонда и постигане на предварителна уговорка /такова възлагане подлежи на одобрение от Общото Събрание/ те да поемат части/цялостно имота вместо изплащане на ликвидационната им квота. Акционерът Агроменидж вече е подписал предварителен договор с Фонда, с който приема да му бъде възложен целия имот по цена 13 млн. лв. Този предварителен договор гарантира, че продажбата на Камбаните няма да попречи на приключването на ликвидацията в срок
- Продажбата на парцелите ни в Камбаните ще се извършва на цена не по-ниска от 30 евро за кв м като всяка отделна отчуждителна сделка подлежи на одобрение от Контрольора/ите

Смятам за целесъобразно да използвам:

- Съществуващия екип на Агроменидж с опит в покупките и продажбите на земи, който следва да бъде преназначен в Дружеството в ликвидация. През последната година екипът на Агроменидж е продал над 50 хил дка земеделска земя на средна цена /вкл рентата от текущата стопанска година/ над 500 лв/дка
- Вече изградените работни контакти с арендатори и институционални инвеститори
- Агенти със силни местни контакти по продажбата на земеделски земи
- Специализирани компании за недвижими имоти в потенциалната сделка/и с Камбаните
- Специализирани компании за събиране на вземания при събирането / продажбата на вземанията на Фонда
- Лицензирани оценители с оглед защитата на интересите на акционерите и като коректив на моята преценка, тази на Контрольорите и ограниченията на минималните средни цени, одобрени като част от Ликвидационния план

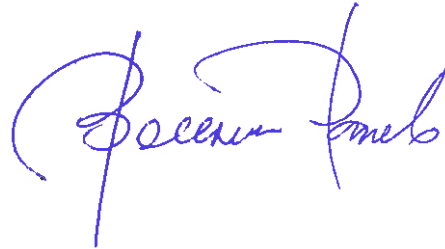
Срокове:

- Поставеният пред екипа едногодишен срок за изпълнение за завършване на ликвидацията е амбициозен, но възможен при добра организация и благоприятна пазарна обстановка

- В случай на изменение на пазарната обстановка и/или трудности при реализацията, ще поискам от Общото събрание актуализация на сроковете, респ. ще представя актуализиран бюджет за одобрението му.

НЕРАЗДЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Минимални средни цени по региони и график за продажбите
- Бюджет детайлизиран по икономически елементи
- Автобиография

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Феликс Петров". The signature is stylized and written in a cursive script.

Бюджет детайлизиран по икономически елементи -Вариант 1 - минимални средни цени

ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя

Бюджет

Всички цифри са в лева

Прогнозни парични потоци	Юни.12	Юли.12	Август.12	Септември.12	Октомври.12	Ноември.12	Декември.12	Януари.13	Февруари.13	Март.13	Април.13	Май.13
Приходи от продажба на земеделски земи	2,249,415	3,749,026	4,498,831	4,498,831	5,248,636	5,998,441	6,791,137	6,748,246	7,498,051	7,498,051	9,747,467	11,247,077
Приходи от продажба на "Камбаните"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разходи по продажба на земи	(67,482)	(112,471)	(134,965)	(134,965)	(157,459)	(179,953)	(203,434)	(202,447)	(224,942)	(224,942)	(292,424)	12,810,000
Приходи от рента	-	-	255,000	-	4,093,444	-	-	-	-	255,940	255,940	(721,712)
ОБЩО	2,181,933	3,636,555	4,618,866	4,363,866	9,184,821	5,818,488	6,577,703	6,545,799	7,273,110	7,528,950	9,710,883	23,335,365
Административни разходи	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)
Разходи за персонал	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)
Правни и други услуги	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)
Други разходи	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)
ДДС върху оперативните разходи	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)
ОБЩО	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)
Свободни ср-ва за обслужв на обл заем	2,040,280	3,494,902	4,398,560									
Изплащане на облигационен заем	(1,972,303)	(3,355,047)	(1,855,735)									
Изплащане на лихва по облигационен заем	(67,977)	(139,855)	(90,753)									
Парични средства в началото на периода	6,975	6,975	6,975	6,975	6,759,912	15,802,880	21,479,714	27,915,764	34,319,910	41,451,366	48,838,663	58,407,893
Изменение за периода	-	-	2,530,724	4,222,213	9,042,968	5,676,835	6,436,050	6,404,146	7,131,457	7,387,297	9,569,230	23,193,712
Парични средства в края на периода	6,975	6,975	2,537,999	6,759,912	15,802,880	21,479,714	27,915,764	34,319,910	41,451,366	48,838,663	58,407,893	81,601,604

Фонд

Минимални средни цени по региони и график за продажбите - Вариант 1 - минимални средни цени

Област	Портьфейл от замък		Мин. средна цена	Общо приходи	Линейн График за продажба на земи														
	Два	Дел %			Една година														
Бургас	13 948	7.30%	350	4 881,174															
Варна	728	0.38%	450	327,432															
Велико Търново	14 390	7.51%	400	5,738,815															
Видин	23 356	12.23%	400	9,342,584															
Враца	5 881	3.08%	400	2,352,343															
Добрич	7 877	4.12%	750	5,887,482															
Добрич	14 888	7.79%	380	5,657,425															
Монтана	2 006	1.05%	400	802,355															
Пазарджик	178	0.09%	300	53,651															
Плевен	25 208	13.20%	400	10 083,189															
Пловдив	48	0.02%	350	18,078															
Разград	6 889	3.50%	500	3,344,404															
Русе	8 418	4.41%	450	3,788,404															
Сливница	4 320	2.28%	550	2,375,885															
Сливница	273	0.14%	350	95,588															
Сярбия	25	0.01%	250	8,309															
Стара Загора	3 877	2.08%	300	1,192,856															
Търговище	10,193	5.34%	390	3,587,872															
Хасково	11,744	6.15%	300	3,523,183															
Шумен	8 535	4.47%	400	3,413,801															
Ямбол	28,382	14.95%	300	8,508,517															
Общо	181,000	100.00%	393	74,880,514															

• Прочетен портфейл от замък за реализация към 31.05.2012г.

Бюджет детализиран по икономически елементи - Вариант 2 - оптимистичен (+20%)

ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя

Бюджет

Всички цифри са в лева

Прогнозни парични потоци

	Юни.12	Юли.12	Август.12	Септември.12	Октомври.12	Ноември.12	Декември.12	Януари.13	Февруари.13	Март.13	Април.13	Май.13
Приходи от продажба на земеделски земи	2,699,299	4,498,831	5,398,997	5,398,997	6,296,363	7,198,129	7,980,825	8,097,896	8,997,662	9,997,662	11,696,960	13,498,493
Приходи от продажба на "Камбанките"	-	-	-	-	4,093,444	-	-	-	-	-	-	-
Разходи по продажба на земи	(80,979)	(134,965)	(161,956)	(161,956)	(188,951)	(215,944)	(239,425)	(242,937)	(269,930)	(269,930)	(350,909)	(769,195)
Приходи от рента	-	-	255,000	-	-	-	-	-	-	255,840	255,840	-
ОБЩО	2,618,320	4,363,866	5,491,839	5,236,839	10,202,857	6,982,186	7,741,401	7,854,959	8,727,732	9,983,572	11,601,892	25,617,298
Административни разходи	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)	(19,746)
Разходи за персонал	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)	(81,458)
Правни и други услуги	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)
Други разходи	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)	(5,417)
ДДС върху оперативните разходи	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)	(10,033)
ОБЩО	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)	(141,653)
Свободни ср-ва за обслужв на обл. заем	2,476,666	4,222,213	5,318,805									
Изплащане на облигационен заем	(2,394,150)	(4,053,253)	(735,682)									
Изплащане на лихва по облигационен заем	(82,516)	(168,960)	(35,979)									
Парични средства в началото на периода	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975	6,975
Изменение за периода	-	-	4,578,326	5,094,986	10,061,203	6,840,532	7,599,747	7,713,305	8,586,079	8,841,919	11,460,238	25,375,845
Парични средства в края на периода	6,975	6,975	4,585,301	9,680,287	19,741,490	26,582,022	34,181,770	41,895,075	50,481,154	59,323,073	70,783,311	96,158,955



