

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ ПРЕЗ 2011 ГОДИНА

1. Систематизирана информация за Икономическата група „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ (Фонда). Основни партньори.

1.1. Информация за Фонда – Дружество-майка:

Дружеството-майка е регистрирано от Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписан в Търговския регистър на СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116.

На 22 май 2009 г. Общото събрание на акционерите (ОСА) прие решение за промяна на фирменото наименование на Дружеството-майка в съответствие със стария борсов тикер на компанията, а именно „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ. Адресът на управление на Дружеството-майка е променен с решение на ОСА от дата 05.07.2010 г. и понастоящем Фондът е със седалище и адрес на управление - град София, бул. „Никола Вапцаров” № 16. Дружеството-майка е с учредителен капитал от 500 000 лева. Впоследствие капиталът на Фонда е увеличаван три пъти, като до този момент е издал общо 59 715 885 акции. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ е едно от най-големите дружества в страната, които инвестират в земеделска земя. През август 2007 година е пласирана успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона Евро. Срокът на облигационния заем е тригодишен - до 3 август 2010 г., с фиксирана лихва от 7% годишно, платима на шестмесечие. През август 2010 емисията е продължена за нови три години при лихва 8,5% годишно. В края на 2010 г. ЕЛАРГ изкупи обратно 2,86 млн. евро от емисията. Набраните средства се използват за продължаване на инвестиционната политика на Дружеството-майка.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на ЕЛАРГ в състав, както следва:

- Андрей Валериевич Круглихин, Член на СД и Заместник-председател, избран за Изпълнителен директор с решение на СД от 10.02.2010 г. и избран за заместник-председател на СД с решение на СД от 08.09.2010 г. (избран за член на СД на ОСА, проведено на 14.06.2007 г.);
- Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД (избран за член на СД на ОСА, проведено на 30.06.2008 г.);
- Иво Станев Гъдев, Член на СД (избран за член на СД на ОСА, проведено на 22.05.2009 г.);

- Димитър Атанасов Вълков, Член и Председател на СД, избран за Председател с решение на СД от 3.09.2010 г. (избран за член на СД на ОСА, проведено на 05.07.2010 г.);
- Добромир Николаев Христов, Член на СД (избран за член на СД на ОСА, проведено на 05.07.2010 г.).

На 14 декември 2012 г. г-н Иво Гъдев е депозирал молба за освобождаването му като член на Съвета на Директорите, одобрението на която, ще бъде предложена като точка от дневния ред на следващото Общо Събрание на акционерите.

Основните нормативни актове, приложими към организацията и дейността на Дружеството-майка, са Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗСПЗФИ), Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 2 /2003 на Комисията за финансов надзор (КФН) за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа (Наредба № 2 на КФН), както и Търговския закон (ТЗ).

Дружеството-майка е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си с решение на КФН от 1 юни 2005. КФН осъществява постоянен надзор на Фонда относно спазването на приложимите закони и защитата на инвеститорите (акционерите) на Фонда.

Срокът на съществуване на Дружеството-майка е тринадесет години, считано от датата на първоначалната му регистрация в Търговския регистър.

Дъщерни дружества на Фонда:

Дружеството-майка притежава 100% от капитала на едно дъщерно дружество, създадено с решение на СД от 29 април 2009 г., а именно:

- „ЕЛАРГ УИНД“ ЕООД, ЕИК 200742256, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „бул. „Никола Вапцаров“ № 16 Дружеството е с капитал 5 000 лв., като едноличен собственик на капитала е „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ.
- Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите от 28 юни 2011 на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ, едноличен собственик на капитала на Еларг Агро, е взето решение за продажба на всички дялове от капитала на Еларг Агро ЕООД и за цедиране на вземанията от Еларг Агро ЕООД. Към датата на публикуване на настоящия доклад, Еларг Агро ЕООД не е собственост на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ - Пояснение № 15 към финансовия отчет.
- ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ 2005 ЕАД – в ликвидация (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) ЕИК 131566474, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „бул. „Никола Вапцаров“ № 16 Дружеството е с капитал 200 000 лв., като едноличен собственик на капитала е „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ. Пояснение № 15 към финансовия отчет.

1.1.1. ЕЛАРГ УИНД ЕООД,

Предметът на дейност на дружеството е извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, стопанисване на недвижими имоти, собственост на дружества със специална инвестиционна цел, извършване на подобрения върху тях и извършване на свързани с тази дейност проучвания и анализи, предоставяне на консултации по повод на проекти, свързани с придобитите от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти с цел увеличаване на тяхната стойност, проучване, проектиране и изграждане на комплексни обекти в областта на електропроизводството, консултантска дейност в областта на енергетиката, изграждането и финансирането на енергийни проекти, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания. Дружеството е с капитал 5 000 лв. Управител на дружеството е Красен Георгиев Подгорски.

На основание сключен договор с Фонда от 16.10.2009 г. за обслужване на дейността му, „Еларг Уинд“ ЕООД извършва проучвания, анализи и подготовка на необходимите документи, свързани с идентифициране на недвижими имоти собственост на Фонда, подходящи за изграждане на вятърни паркове. Обслужващото дружество организира измервания на вятъра и други климатични характеристики, анализиране на получените данни за ветровия потенциал, изготвяне на стратегия относно реализирането на стопанския потенциал на недвижимите имоти, притежаващи потенциал за развитие в тази насока.

С решение на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала на Дружеството ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ и решение на Комисията за финансов надзор от 03 ноември 2009 г. ЕЛАРГ УИНД ЕООД е одобрено от Комисията за финансов надзор за обслужващо дружество на Дружеството-майка. Основната му цел е проучване и планиране на потенциала на земи за изграждане на възобновяеми енергийни източници, съгласуване и управление на дейностите по изготвяне на проекти за енергийни паркове.

1.2. Основни партньори на Групата

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ и неговите дъщерни дружества осъществяват дейността си със съдействието на следните основни партньори:

1.2.1. Обслужващи дружества

С решение на СД и одобрение от Комисията за финансов надзор от 20.02.2009 г., за обслужващо дружество е избрано „АГРОМЕНИДЖ“ АД.

„АГРОМЕНИДЖ“ АД, ЕИК 200549517 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ж.к. Лозенец, бул. „Никола Вапцаров“ № 16. Дружеството се представлява от Веселин Божидаров Данев – Изпълнителен директор.

1.2.2. Банка депозитар

Банка депозитар на Дружеството-майка 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.

1.2.3. Банка-довереник по облигационната емисия

Банка довереник по облигационната емисия на Дружеството-майка е „Инвестбанк” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община „Борово, бул. България” 83А, тел/факс + 359 (2) 854 81 99.

1.2.4. Експерт-оценители за 2011 г.

Дружеството-майка, в изпълнение на задълженията си по чл.19 и чл.20 от ЗДСИЦ, е сключил договори и/или възлага оценките на придобитите имоти на следните независими експерт-оценители:

- „Оценки и Партньорство” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, район “Красна поляна”, ж.к. Илинден, бл.54 вх.Г, ЕИК 130918848, представлявано от Стефан Димитров Тилев и Велислава Стоянова-Тилева.
- „Солерс Солюшънс” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, община Столична, ул. „Граф Игнатиев”, № 39, ет. 1, ЕИК 103871554, представлявано от г-н Добромир Костадинов Ганев.

1.2.5. Одитори

На последното Общо събрание на Дружеството-майка, проведено на 15.07.2011 г., акционерите избраха за одитор на «ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ» АДСИЦ за 2011 година «Грант Торнтон» ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. Черни Връх №26, ЕИК 831716285, представлявано от Марий Георгиев Апостолов – Управител. „Грант Торнтон” ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

Одитор на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ за годините от 2008 г до 2011 г. е Грант Торнтон ООД, а одитор за годините преди 2008 г е „Делойт Одит” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „Ал. Стамболийски” №103, Sofia Towers (Mall of Sofia), ЕИК121145199, 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.

По силата на решение на Общото събрание на акционерите от 30.06.2008 година, дружеството “ДФК Анда Консултинг” ООД е избрано за вътрешен одитор на Фонда. „Ди Еф Кей Анда Консултинг” ООД е със седалище и адрес на управление: гр. София, район Красно село, бул. „България”, вх. Г, ет. 2, ап. 14, ЕИК 175156434. Дружеството се представлява от г-жа Антоанета Цанова Базлянкова.

Договорът с вътрешния одитор на Фонда изтече през м. юни 2011 г.

2. Инвестиционни цели и ограничения

• Предмет на дейност на дружествата от групата

Предметът на дейност на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Фонда е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя и последващата ѝ продажба с оглед реализиране на инвестиционната стратегия на дружеството.

Предметът на дейност на дъщерното дружество на е разгледан в т.1.1.1. от настоящия документ.

• Основна цел на икономическата група

Съгласно Устава на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството-майка е насочена към увеличаване на стойността на собствения капитал и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството-майка.

Дъщерното дружество, в качеството му на обслужващо дружество, активно подпомага процеса по осъществяване на инвестиционните цели на Дружеството-майка при спазване на нормативните ограничения относно дружества със специална инвестиционна цел.

• Инвестиционни ограничения

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството-майка 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 Фонда.

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 Групата 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 3 (три) подкласа според големината на съответния

парцел (до 10 дка, между 10 и 20 дка и над 20 дка).

Ценовата политика на Групата за всяко землище, в което купува земя, е вследствие 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 приоритетно земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица и други). Придобиваните земеделски земи са приоритетно 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 размерът 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 Групата е постигнала 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 Групата отчита обстоятелствата относно възможността за естествено окрупняване на вече закупени или предстоящи да бъдат закупени нови парцели.

Географско разположение

Стратегията на Групата е портфейлът от земеделска земя да бъде разпределен в области, в които Групата 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 впоследствие заменени срещу земи в области, в които Групата ще концентрира своя портфейл.

- **Покупка на земеделска земя с цел промяна на предназначението**

През 2006 г. Съветът на директорите на Дружеството-майка е взел 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 невъзпрепятстващ инвестициите на Фонда в обработваема земеделска земя.

Четири имота в тази категория инвестиции бяха закупени през 2006-08 години, като два от тях бяха успешно продадени през 2008 г. Това съответстваше с приетото решение на Общо събрание от 30.06.2008 за промяна на Устава, така че да се ограничат инвестиции в неземеделска земя.

Земята ни в местността Камбаните в гр. София си остава най-същественният актив, закупен с цел промяна на предназначението. В нарушение на обявената инвестиционна политика (инвестиции в селскостопанска земя), предишното ръководство на дружеството купува през 2006-07 години парцели в местност Камбаните с цел да се промени предназначението им. След промяната на статута на нашите парцели в Общия Устройствен План на гр. София в края на 2009 г. в земя за жилищно строителство с дългосрочна перспектива (Жс2д) стана възможна активната работа по бъдеща продажба на този актив. За съжаление в условията на икономическа криза сделките с подобни инвестиционни имоти са малко на брой. В момента подготвяме стратегия за поетапна продажба на парцели в Камбаните, тъй като реализацията на актива в целостта му би ограничило кръга на потенциалните купувачи.

- **Максимално допустим размер на разходите за управление на Групата**

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството-майка, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване е 8% от стойността на балансовите активи на Фонда.

По смисъла на §1, т. 2 от ЗДСИЦ „Разходи за управление на дружеството” са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на СД на дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

- **Ограничения относно източници на финансиране**

Уставът на Дружеството-майка 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 в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание на акционерите или с решение на СД.

Съгласно приетата на ОСА, проведено на 5 юли 2010 г. промяна на чл. 43 от Устава на Фонда, в срок до пет години от вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, СД може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал до номинален размер от 500 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции, включително такива с фиксиран или гарантиран дивидент и/или с привилегия за обратно изкупуване и/или с опция за конвертиране замяна в/за обикновени акции.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

Във всички случаи на издаване на нови обикновени акции, емисионната стойност на една акция не може да бъде по-ниска от по-ниската стойност измежду счетоводната стойност и нетната стойност на активите на една акция от капитала, обявени в последния тримесечен финансов отчет. Във всички случаи на издаване на конвертируеми или заменими акции, цената на конвертиране/замяна трябва да е поне 50% по-висока от по-ниската стойност измежду счетоводната стойност и нетната стойност на активите на една акция от капитала на Дружеството, обявени в последния тримесечен финансов отчет. Съгласно приетата на ОСА, проведено на 22 май 2009 г. промяна на чл. 44 от Устава в срок до пет години от вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, СД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до 500 000 000 лева, ако има изготвен и приет подробен план за изплащане на главницата и лихвите по заема.

3. Информация за основната дейност на Групата от създаването ѝ до 31 декември 2011 г. и през текущата финансова година

Към 31.12.2011г. Групата е инвестирала 73 894 295 лева в земи, както следва:

Инвестиции в обработваема земеделска земя за периода 2005-2011 година:

Общо инвестиции в обработваема земеделска земя за периода 2005-2011 година

Показатели	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.12.2005	
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	дка	242,264	284,817	293,034	293,172	251,167	143,790	20,700
Придобита през годината	дка	4,488	5,873	68	42,735	107,413	123,090	20,700
Отписана през годината	дка	47,041	14,090	205	730	36	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лв./дка	538	295	210	292	238	188	160
Средна цена на придобиване (с натрупване)	лв./дка	221	221	219	219	207	184	160
Преоценена пазарна цена към края на годината за 1 дка	лв./дка	-	-	-	-	-	-	-
Инвестирани средства през годината	лева	2,412,982	1,733,147	14,267	12,462,164	25,581,115	23,093,912	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	11,933,253	2,930,668	43,736	153,322	7,013	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	53,531,595	63,051,866	64,249,387	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

Инвестирани средства в друга земеделска земя (цел промяна на предназначението) за периода 2005-2011 г.

Показател	Клм	Клм	Клм	Клм	Клм	Клм	Клм	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	дка	-	-	183	183	271	188	-
Проект "Камбаните"	дка	-	-	183	183	183	173	-
Проект "Детелината"	дка	-	-	-	-	41	16	-
Проект "Елин Пелин"	дка	-	-	-	-	47	-	-
Придобита през годината	дка	-	-	-	54	87	188	-
Проект "Камбаните"	дка	-	-	-	-	15	173	-
Проект "Детелината"	дка	-	-	-	-	26	16	-
Проект "Елин Пелин"	дка	-	-	-	54	47	-	-
Продадена (отписана) през годината	дка	-	-	-	142	5	-	-
Проект "Камбаните"	дка	-	-	-	-	5	-	-
Проект "Детелината"	дка	-	-	-	41	-	-	-
Проект "Елин Пелин"	дка	-	-	-	101	-	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лв/дка	-	-	-	14,757	28,840	99,340	-
Проект "Камбаните"	лв/дка	-	-	-	-	188,722	98,234	-
Проект "Детелината"	лв/дка	-	-	-	-	152,484	111,679	-
Проект "Елин Пелин"	лв/дка	-	-	-	32,985	24,624	-	-
Средна цена на придобиване (с натрупване)	лв/дка	-	-	111,273	109,792	95,777	99,340	-
Проект "Камбаните"	лв/дка	-	-	111,273	109,792	104,866	98,234	-
Проект "Детелината"	лв/дка	-	-	-	-	137,058	111,679	-
Проект "Елин Пелин"	лв/дка	-	-	-	-	24,624	-	-
Инвестирани средства през годината	лева	-	-	316,309	2,694,432	7,806,975	18,712,299	-
Проект "Камбаните"	лева	-	-	316,309	899,557	2,758,553	16,981,274	-
Проект "Детелината"	лева	-	-	-	28,773	3,888,355	1,731,025	-

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

Проект "Елин Пелин"	лева	-	-	-	1,766,102	1,160,067	-	-
Стойност на отписаната земя през годината	лева	-	-	-	8,574,322	592,824	-	-
Проект "Камбаните"	лева	-	-	-	-	592,824	-	-
Проект "Детелината"	лева	-	-	-	5,648,152	-	-	-
Проект "Елин Пелин"	лева	-	-	-	2,926,170	-	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	20,362,869	20,362,869	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-	-
Проект "Камбаните"	лева	20,362,869	20,362,869	20,046,560	19,147,003	16,981,274	-	-
Проект "Детелината"	лева	-	-	-	-	5,619,379	1,731,025	-
Проект "Елин Пелин"	лева	-	-	-	-	1,160,067	-	-

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

Общо инвестирани средства в земеделски земи за периода 2005-2011 г.

Показател		Към 31.12.2011	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.12.2005
Инвестирани средства през годината	лева	2,412,982	1,733,147	330,576	15,156,595	33,388,090	41,806,211	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	11,933,253	2,930,668	43,736	8,727,643	599,837	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	73,894,463	83,414,734	84,612,255	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000
Справедлива стойност на обработваемата земеделска земя	лева	95,775,272	91,463,812	90,931,344	-	80,427,000	34,509,600	4,149,000
Балансова стойност на обработваемата земеделска земя към края на годината	лева	92,775,272	61,699,587	64,249,387	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000
Справедлива стойност на земеделска земя държана за промяна на предназначението и	лева	-	-	-	-	60,705,379	22,691,401	-
Балансова стойност на земеделска земя държана за промяна на предназначението и	лева	13,877,396	15,001,216	17,593,140	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-
Балансова стойност на Инвестиционните имоти и "Активите държани за продажба"	лева	106,652,668	76,700,803	81,842,528	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба:

Проект	Площ в дека	Средна цена	Билансова стойност в хил. лв. 31.12.2011	Билансова стойност в хил. лв. 31.12.2010
Проект Камбаните	183	75.83 лв/кв.м	13 877	15 001

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на земеделска земя:

Месец	Закупена земя за месеца, дека	Цена на придобиване за месеца, лв/дека	Общо закупена земя с натрупване, дека	Обща сума инвестирания, лв.	Цена на придобиване, лв/дека
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	131 400	160
Октомври 2005	4 400	157	12 600	2 006 000	159
Ноември 2005	800	170	13 400	2 142 000	160
Декември 2005	7 400	169	20 700	3 301 000	160
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
Декември 2006	4 800	198	142 800	26 395 000	184
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
Декември 2007	8 000	290	251 200	51 970 000	207
Януари 2008	3 300	257	254 500	52 681 500	207
Февруари 2008	5 000	253	259 500	53 976 000	208
Март 2008	4 600	244	264 100	55 196 900	209
Април 2008	7 000	278	271 100	56 659 900	209
Май 2008	4 600	269	275 700	58 172 700	211
Юни 2008	3 300	285	279 000	59 148 000	212
Юли 2008	3 400	291	282 400	60 151 200	213

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

Август 2008	4 400	365	286 800	61 375 200	214
Септември 2008	4 800	368	291 600	62 985 600	216
Октомври 2008	1 400	380	293 000	63 874 000	218
Ноември 2008	172	359	293 172	63 911 430	218
Декември 2008	-	-	293 172	64 278 862	219
Януари 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Февруари 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Март 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Април 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Май 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Юни 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Юли 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Август 2009	-138	213	293 034	64 249 387	219
Септември 2009	0	0	293 034	64 249 387	219
Октомври 2009	0	0	293 034	64 249 387	219
Ноември 2009	0	0	293 034	64 249 387	219
Декември 2009	-	-	293 034	64 249 387	219
Януари 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Февруари 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Март 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Април 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Май 2010	3	98	293 036	64 249 651	219
Юни 2010	0	0	293 036	64 249 651	219
Юли 2010	27	185	293 063	64 254 563	219
Август 2010	-46	-207	293 017	64 245 010	219
Септември 2010	-1 685	-217	291 332	63 879 487	219
Октомври 2010	-9 154	-205	282 178	61 999 746	220
Ноември 2010	0	0	282 178	61 999 746	220
Декември 2010	2 630	399	282 817	63 051 866	221
Януари 2011	0	0	284 817	63 051 866	221
Февруари 2011	44	327	284 861	63 066 204	221
Март 2011	-3 462	-225	281 399	62 287 859	221
Април 2011	-390	-199	281 009	62 210 056	221
Май 2011	-6 065	-232	274 944	60 802 942	221
Юни 2011	-11 915	-153	263 029	58 974 260	224
Юли 2011	-10 501	-208	252 528	56 795 153	225
Август 2011	-527	-225	252 001	56 676 585	225
Септември 2011	73	322	252 075	56 700 263	225
Октомври 2011	123	383	252 198	56 747 321	225
Ноември 2011	-2 904	523	249 294	55 227 750	222
Декември 2011*	-7 000	241	242 264	53 511 804	221

Забележка - за периода 01.01.2011 - 31.12.2011:

В резултат на покупка Групата е придобила активи в размер на 568.04 дка

В резултат на бизнес комбинация Групата е придобила активи в размер на 906.18 дка.

В резултат на замени Групата е придобила активи в размер на 3,014.27 дка

В резултат на продажби Групата е отписала активи в размер на 45,642.25 дка

В резултат на замени Групата е отписала активи в размер на 1,207.54 дка

В резултат на съдебни решения Групата е отписала активи в размер на 192.28 дка

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31.12.2011 г.:

Област	Пригояваема земя, дека	Делът общо пригояваемата земя, %	Стойност на придобиване, лв.	Средна цена, лв/дека
Плевен	36 699	15.15%	8 223 194	224
Ямбол	30 713	12.68%	7 112 612	232
Видин	25 294	10.44%	5 106 043	202
Враца	17 639	7.28%	3 927 275	223
Ловеч	16 122	6.65%	3 052 659	189
Велико Търново	15 702	6.48%	3 166 169	202
Бургас	15 102	6.23%	3 718 379	246
Търговище	14 884	6.14%	2 905 553	195
Хасково	12 718	5.25%	2 528 455	199
Монтана	11 906	4.91%	2 623 881	220
Добрич	9 543	3.94%	3 153 434	330
Шумен	9 242	3.81%	1 778 063	192
Русе	9 117	3.76%	2 073 931	227
Разград	7 243	2.99%	1 949 402	269
Силистра	4 678	1.93%	1 079 047	231
Стара Загора	4 306	1.78%	852 156	198
Варна	788	0.33%	169 878	216
Сливен	296	0.12%	58 789	199
Пазарджик	194	0.08%	38 154	197
Пловдив	50	0.02%	10 107	203
София	27	0.01%	4 415	162
Общо	242 264	100%	51 631 590	213

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 31.12.2011 г.:

Категория	Площ, дека	Дел, %
I-II	8 584	4%
III-V	197 360	81%
VI	23 988	10%
VII-X	12 333	5%
Общо	242 264	100%

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 31.12.2011 г.:



Видно от представените данни за дейността, Групата притежава обработваема земеделска земя в размер на 242 264 дка земя към 31.12.2011 г., със средна цена на придобиване 221 лв., както и 183 дка земя в местността Камбаните, гр. София, чието предназначение е променено от земеделска земя в земя за жилищно ползване с дългосрочна перспектива (Жс2д).

Пазарният дял на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ през годините на активна покупка на земеделска земя е един от най-високите сред останалите дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в обработваема земеделска земя. С настъпването на икономическата криза и след необоснования ръст на цените на земеделските земи през 2008 г. и началото на 2009 г., Групата преустанови покупката на земеделска земя с цел предпазване от закупуване на земи с необосновано висока стойност. През 2011 г. Групата възобнови покупката на земеделски земи в перспективни землища.

„Еларг Уинд” ЕООД извършва проучвания и анализи на получените резултати относно наличието на потенциал за реализиране на ветропроекти върху земи, собственост на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2011г. Дружеството преценява, че ще прекрати работата по проекта за изграждане на ветроенергийни централи и отписва разходите за изграждане на дълготрайни активи в размер на 37 хил. лв..

В бъдеще Дружеството възнамерява да продължи своята инвестиционна дейност, в частност инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия, както и дейността си като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

4. Действия по управление на закупените земеделски земи.

4.1. Отдаване на закупените имоти под наем/аренда

Над 80% от закупените от Групата имоти се обработват от 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 Групата. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ се стреми да 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. Агроменидж АД определя ценовата политика по фиксиране на минимален размер на рентите за всяка стопанска година. Основна постоянна цел на Групата е идентификация на всички арендатори, които ползват имоти на Групата без правно основание към момента на покупката. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ 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 на други закупени имоти, риск от неплащане на дължимата аренда и други. През предходните години Групата е сключвала предимно договори за аренда със срок за 4 години с 20% годишно автоматично увеличение на размера на арендата. Предвид икономическата ситуация в страната, ръководството на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ счита, че такива договори в дългосрочен период биха били неизгодни, ето защо след 2009 г. са сключвани основно договори за наем за 1 година.

Групата поддържа електронна база данни за арендния статус на всеки закупен имот, която се обновява ежемесечно. В дейността си по отдаване на земята под аренда в предходните периоди „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ е бил подпомаган от областни координатори по места. От началото на 2009 г. тази практика е преустановена.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Очакваните изменения в приходите от основна дейност за следващите години се основават на нарастващи постъпления от аренда, както и от продажби на земеделски земи при постъпили изгодни предложения. Постъпленията от аренда са прогнозирани на база 10-20% годишно увеличение на размера на арендата за периода 2008-2012 г., съгласно сключваните 4-годишни арендни договори. Очакванията на Групата са за постепенно увеличаване до 84% на съотношението между отдадена земя под аренда/наем с регистрирани договори спрямо общата закупена земя.

В таблицата по-долу са посочени резултатите от отдаването под наем/аренда на закупените до момента земеделски земи, както и прогнозите на ръководството на Групата за очакваните приходи от арендна дейност за настоящата 2011/2012.

Стопанска година аренда/наем	Начислени през 2011г.	Платени през 2011г.	Остатък за плащане след 31.12.2011
За 2005/2006	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2007/2008	-	16	209
За 2008/2009	(4)	45	532
За 2009/2010	16	532	567
За 2010/2011	3 888	4 582	538
За 2011/2012*	1 422	316	-
Общо начислени	5 322	5 491	1 816

*Очакваните приходи от арендна дейност за 2011/2012 стопанска година са в размер на 5 691 хил.лв

Стопанска година	Година на получаване на рентата	Общо закупена земя, дка*	Освадена под аренда земя, дка	Диа, %	Средна рента, лв	Очаквани приходи, хил.лв
2005/2006	2006	20 700	2 898	14%	7	19
2006/2007	2007	143 000	70 070	49%	9	628
2007/2008	2008	251 000	170 680	68%	11	1 860
2008/2009	2009	293 171	220 063	75%	17	3 838
2009/2010	2010	293 034	245 022	84%	19	4 547
2010/2011	2011	284 817	245 095	86%	21	5 122
2011/2012*	2012	242 264	217 679	90%	26	5 691

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

4.2. Действия по концентрация и комасация на земята

Стратегията и конкретните действия на Групата 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.

От януари 2007 година Фондът стартира втория етап от реализацията на действията си по концентрация и комасация на закупените земи, а именно:

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 2007 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 се стреми да притежава концентрирана земя в размер на около 1 000 дка във всяко землище.

Януари 2009 - Декември 2009

През този период Фондът разгледа изготвянето на План за замяна на закупената земя, извън определените приоритетни землища, срещу земя в приоритетни такива. Успоредно с този процес, се предприе и активно участие в комасационни проекти в приоритетните землища на Фонда с цел окрупняване, доколкото е възможно, на концентрираната в едно землище земя. Стартира се и обработване на собствената земя.

Януари 2010 - Декември 2011

Фондът продаде част от портфейла си от земеделски земи, което позволи обратното изкупуване на част от облигационния ни заем, намаляване на общата ни задлъжняlost и разходите за лихви. Същевременно бе възобновена покупката на земи в перспективни региони.

5. Систематизирана информация от Годишния финансов отчет на Групата за 2011 година.

Систематизирана информация се съдържа в пояснителните бележки към финансовия отчет.

6. Друга информация, съгласно приложение №10 от Наредба №2 / 2003 на КФН

- **Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Групата**

През 2011 г. не са сключвани големи сделки, надвишаващи 5% от приходите, както и такива от съществено значение за дейността на Фонда с изключение на:

- а) Оповестените в пояснителна бележка № 5 към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2011 г. покупки-продажби на земеделски земи;
- б) Оповестената в пояснителна бележка № 15 към консолидирания финансов отчет продажба на притежаваните от Дружеството дялове от Еларг Агро ЕООД ;
- в) Оповестената в пояснителна бележка № 15 към консолидирания финансов отчет продажба на притежаваните от Дружеството дялове от Видин Агро ЕООД;
- г) Договор за спогодба от 03.08.2011г. между Дружеството и Елана Пропърти Мениджмънт АД, оповестен в пояснителна бележка № 15 към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2011 г.
- д) Възнаграждение на обслужващи дружества оповестени в пояснителна бележка № 27 към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2011 г.;
- е) Оповестената в пояснителна бележка № 30 към консолидирания финансов отчет бизнес комбинация;
- ж) Оповестените в пояснителна бележка №8 и №34.2 към консолидирания финансов отчет сделки със свързани лица.

- **Информация относно сделките, сключени между Групата и 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.

Във консолидирания финансов отчет на Групата, сделките със свързани лица по смисъла на §1, т. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ са елиминирани.

- **Информация за сделки, които са извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2011 година не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2011 г. не са налице събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

- **Информация за извънбалансово осчетоводени сделки**

През 2011 година не са сключвани сделки, които са осчетоводени извънбалансово.

- **Информация за дялови участия на Групата и за основните му инвестиции в страната и в чужбина**

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. Информация за дейността на Фонда в страната е представена подробно в т.3 на настоящия доклад.

- **Информация относно сключените от Групата сделки в качеството им на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

През август 2007 година Дружеството-майка е пласирало успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона Евро. Срокът на облигационния заем е тригодишен - до 3 август 2010 г., с фиксирана лихва от 7% годишно, платима на шестмесечие. Набраните средства се използват за продължаване на инвестиционната политика на Фонда. През август 2010 емисията е продължена за нови три години при лихва 8,5% годишно, като в края на 2010 г. Фондът изкупи обратно 2,86 млн. евро от емисията.

Дъщерните дружества на Фонда не се сключвали договори в качеството им на заемополучатели.

- **Информация за предоставени от Групата заеми**

Фондът, както и неговите дъщерни дружества, не са предоставяли заеми, както и не са поемали задължения като гарант по заеми на трети лица.

- **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През 2011 година Дружеството-майка не е емитирало нови емисии ценни книжа.

- **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

В резултат на подобрената работа на обслужващото дружество Агроменидж съществено бе подобрена събираемостта през отчетния период. През 2011 г. реално бяха събрани с над 15 % повече (в сравнение с 2010 г.) приходи от наеми и аренды като събраните приходи през отчетния период 5,306 млн. лв. надвишават начислените за 2010/2011 стопанска година 5,122 млн. лв.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Ръководството на Фонда счита, че текущата инвестиционна дейност и приходи осигуряват адекватни парични потоци за навременното обслужване на задълженията на Фонда.

- **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

За 2011 се предвижда инвестиционните намерения да бъдат ограничени до генерираните вътрешно свободни парични потоци.

- **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Групата**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Групата.

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

По силата на решение на Общото събрание на акционерите от 30.06.2008 година, дружеството "ДФК Анда Консалтинг" ООД е избрано за вътрешен одитор на Фонда. Договорът с вътрешния одитор изтече през м.юни 2011 г.

Съгласно решение на същото събрание, проведено на 05.07.2010 г., Дружеството има избран одитен комитет съгласно Закона за независимия финансов одит в състав:

- Даниела Стоянова Дурина – член и председател на Одитния комитет;
- Иво Станев Гъдев - член на Одитния комитет;
- Стефан Георгиев Стефанов – член на Одитния комитет.

- **Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година**

През отчетната финансова година няма промени в управителните органи.

На 14.12.2011 г. в ЕЛАРГ беше депозирана оставката на г-н Иво Гъдев, член на СД, с наш Вх. No. ЕФ33-08-719/14.12.2011 г. Поради това, на свое заседание от 17.01.2012 г. Съветът на директорите реши да предложи на годишното Общо събрание на акционерите да освободи г-н Гъдев от състава на СД.

- **Информация за размера на възнагражденията на членовете на съвета на директорите изплатени от Дружеството-майка**

Съгласно Чл. 50 от Устава на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ, ревизиран с решение на ОСА, проведено на 05.07.2010 г., 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. Изпълнителният директор, отделно и независимо от това, получава месечно възнаграждение в размер на 6 250 евро.

Към края на годината дължимото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2011 година е изплатено.

- **Информация за притежавани от членовете на СД акции на Дружеството-майка**

Към датата на съставяне на настоящия доклад, членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка не притежават акции на дружеството, с изключение на Стефан Георгиев Стефанов, който към 31.12.2011 г. притежава 23 686 броя акции.

- **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството-майка в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал**

Няма.

- **Представяме и информация относно развитието на делата заведени от „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ срещу дружества от групата „Елана”:**
 - На 02.08.2011 г. Съветът на директорите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ взе решение за сключване на Договор за спогодба с дружествата от групата на ЕЛАНА;
 - На 02.08.2011 г. Съветът на директорите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ взе решение за закупуване от ЕЛАНА за сумата от 2,5 млн. лв. 100% от акциите и задълженията към ЕЛАНА на обслужващото дружество Елана Пропърти Мениджмънт АД;
 - На 03.08.2011 г. е сключен Договор за спогодба с дружествата от групата на ЕЛАНА.
- **Данни за Директора за връзки с инвеститорите.**

Считано от 19 септември 2011 г., „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя” АДСИЦ назначи на трудов договор Мария Иванова Йотова като Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ). Предишният ДВИ е освободен от длъжност на основание чл.326, ал.1 КТ. Мария Йотова 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. и ал. 6. КФН е уведомена за назначението с наше писмо Изх.№.ЕФ33-01-2394/19.09.2011 г.

Съгласно чл. 116 г от ЗППЦК, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с 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.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Фонда от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 до 18:00 ч. на следния адрес: гр. София, бул. “Никола Вапцаров” 16, ет.1, тел.: +359 (2)868 1 868.

7. Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба №2 на КФН

- **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 80% 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, който ефективно се обработва, и размера на площта, отдаден под наем/аренда с формализирани писмени договори. Въпреки продажбите на част от портфейла ни с цел обратното изкупуване на облигационния заем ние сме уверени, че подобряването на приходите ни от аренда и наем на земеделски земи ще продължи. Положително влияние оказват ръстът на субсидиите, по-благоприятните цени на селскостопанската продукция и подобрената работа на нашите обслужващи дружества.

Застраховаме в Българската Агенция за Експортно Застраховане голямата част от приходите си от наем от юридически лица срещу риск от неплащане на наемите и арендата за стопанските 2009/2010 и 2010/2011.

- **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 от 01.01.2011 г. и до датата на изготвянето на настоящия доклад, Дружеството-майка не е закупувало актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираните активи.

- **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

Инвестиционната политика на Дружеството-майка не предвижда извършването на строежи и ремонти в притежаваните от него земи. Подобрения са предприети единствено в закупените земи с цел промяна на предназначението им.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

8. Състояние на отделни показатели съгласно Приложение №11 към Наредба №2 на КФН

• **Структура на капитала на Дружеството-майка**

Към 31.12.2011 година Дружеството-майка е емитирало общо 59 715 885 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 /един/ лев, като е увеличавало три пъти първоначалния си капитал от 500 000 лева. Общата сума на набрания капитал, заедно с премиите резерви от емисии към 31 декември 2011 година, възлиза на близо 23,4 милиона лева. Представената по-долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 31 декември 2011 година.

Капиталова структура в хил. лева	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Акционерен капитал при учредяването	0	0	0	0	0	0	500
Увеличение на акционерния капитал	0	0	0	0	0	39 784	19 432
Премии от емисии	0	0	0	0	0	9 946	3 507
Общ акционерен капитал	73 169	73 169	73 169	73 169	73 169	73 169	23 439

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ е издало емисия корпоративни облигации в размер на 10 млн. евро. През 2010 г. емисията бе подновена за нови три години и бяха изкупени обратно и обезличени облигации с номинал 2.86 млн. евро.

- **Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер**

Уставът на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ не предвижда изрични ограничения при прехвърлянето на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер/облигационер.

- **Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството**

Акционер	Акции	Иск
Агроменидж АД	29 560 880	49.50%
АЛИАНЦ (дружества от Групата АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ общо)	11 095 882	18.58%
Unicredit Bank Austria AG	3 276 268	5.49%
Свободно търгуеми(Freefloat) разпределни в над 1000 акционери	12 879 439	21.57%
Общо	59 715 885	100.00%

* Данни към 31.12.2011 г. от ЦД София

- **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Към настоящия момент няма акционери със специални контролни права.

- **Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

Фондът няма разработена нарочна система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери.

- **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Уставът на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ не предвижда подобни ограничения.

- **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството-майка и относно извършването на изменения и допълнения в Устава.**

Съгласно чл.39 от Устава на Фонда, Съветът на директорите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, като след изтичане на мандата им продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет. Уставът на Фонда определя състава на Съвета на директорите да се състои от три до девет физически и/или юридически лица, като съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. В момента съставът на Съвета на директорите включва 5 лица, от които всички са независими директори. 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.

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 „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ изисква мнозинство от 3/4 от представените акции. Съгласно разпоредбата на Чл. 31, ал.1 от Устава на Фонда, измененията и допълненията в Устава на Дружеството се извършват от Общото събрание на акционерите.

- **Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството-майка**

На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно новата редакция, приета на ОСА, проведено на 05.07.2010 г. , в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите, в съответствие с разпоредбите на настоящия Устав и действащото законодателство, може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 500 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции, допустими от закона, включително такива с фиксиран или гарантиран дивидент и/или с привилегия за обратно изкупуване и/или с опция за конвертиране/замяна в/за обикновени акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ, инвестиционния посредник, на които се възлага осъществяването на подписката.

Съгласно приетата на 22.05.2009 г. редакция на чл. 44 (1), в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до 500 000 000 лева, ако има изготвен и приет подробен план за изплащане на главницата и лихвите по заема. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава".

Съгласно приетата на 05.07.2010 г. редакция на чл. 44 (2) Независимо от разпоредбата на предходната алинея, в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации, които могат да се превръщат в обикновени или заменят за обикновени акции (конвертируеми или заменими облигации), при общ размер на облигационния заем до 500 000 000 лева.

- **Съществени договори на Дружеството-майка, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола върху Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане**

Дружеството-майка не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Фонда при осъществяване на задължително търгово предлагане.

- **Споразумения между Дружеството-майка и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите им по причини, свързани с търгово предлагане**

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка не фигурират клаузи за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите по причини, свързани с търгово предлагане.

9. Действия във връзка с изпълнение на законовите изисквания и с оглед защитата на интересите на инвеститорите

1. **Застраховане на придобитите недвижими имоти съгласно разпоредбата на чл.17, ал.2 ЗДСИЦ – към настоящия момент на застрахователния пазар в България не се предлага услугата застраховане на земеделска земя, за което своевременно е уведомена КФН.**
2. **Фондът има сключени договори с обслужващи дружества съгласно разпоредбата на чл.18, ал.2 от ЗДСИЦ (виж по-горе 1.2).**
3. **Избор на експерт-оценител съгласно разпоредбата на чл.19 и чл.20 от ЗДСИЦ. Към настоящия момент Фондът е сключил договори за оценка на имотите за 2010 г. с оценители, отговарящи на изискванията на закона (виж по-горе 1.2).**
4. **Изпълнени са задълженията за разкриване на информация: представени са навреме в КФН и БФБ и пред обществеността 3-месечните отчети на Фонда.**
5. **Сключване на договор с регистриран одитор: Общото събрание на акционерите, проведено на 05.07.2011 г., избра за одитор за 2011 година “Грант Торнтон” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, бул. „Черни връх” №26, вписано в СГС по ф. Дело № 9558/1995 г., Булстат 831716285, пререгистрирано към 15.08.2008 година в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на Министерството на правосъдието с ЕИК 831716285 представлявано от Марий Георгиев Апостолов – Управител. „Грант Торнтон” ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.**
6. **Одитор на Фонда за периода 2008 - 2010 г. . е бил „Грант Торнтон” ООД, а за предходните години „Делойт Одит” ООД.**

10. Информация съгласно Чл. 247 и Чл. 187 б. „Д” от Търговския закон

- На основание чл. 247 от ТЗ и 1146 ал.1 от ЗППЦК, членовете на СД декларират и предоставят следната информация:

Съгласно чл. 1146 ЗППЦК членовете на Съвета на директорите на "ЕЛАРГ 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.

- **ДИМИТЪР АТАНАСОВ ВЪЛКОВ** – Член и Председател на СД, притежава пряко 50 % от общо 100 % в „ГенТо Милл” ООД.

Останалите членове на Съвета на директорите на "ЕЛАРГ 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 документ са членове на управителни и контролни органи, както следва:

Стефан Георгиев Стефанов – Член на СД, участва в управлението на:

1. „България Нет” АД, като изпълнителен директор и Зам. председател на Съвета на директорите;
2. Алианц Банк България АД – ръководител на ССВК, член на одитни комитети на дружества от групата на „Алианц”.

ИВО СТАНЕВ ГЪДЕВ – член на СД, декларира, че е назначен по трудов договор на позиция Заместник Изпълнителен директор на „Алианц Банк България” АД.

ДИМИТЪР АТАНАСОВ ВЪЛКОВ – Член и Председател на СД, декларира, че е Управител на „ГенТо Милл” ООД

Останалите членове на Съвета на директорите на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ декларират, че не заемат други подобни длъжности и/или позиции.

- Информация, оповестявана по чл. 1146 ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ или го контролират.

Към датата на съставянето на настоящия документ, единственият акционер, притежаващ над 25 % от гласовете в Общото събрание, е Агроменидж АД, притежаващ 49.50% от общия брой акции, респ. гласове в Общото събрание.

- Относно известни настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на СД считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица, декларират, че не са им известни такива сделки.
- На основание чл.187Д от ТЗ Съветът на директорите декларират, че Фондът не е придобивал собствени акции през отчетния период.

11. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

В изпълнение на изискването от ЗППЦК за създаване и прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, Съветът на директорите прие още през 2005г. „Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление”. Същата се спазва стриктно от „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ. СД на дружеството приема нова Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на 31 март 2011 г. Контролът по спазването на параметрите на програмата, гарантиращи доброто управление на инвестициите във Фонда, се осъществява от Съвета на директорите и Одитния комитет. В изпълнение на изискванията на закона, Съветът на директорите се съобразява (без изрично да са приети от СД) с правилата на Националния кодекс за корпоративно управление, приет от „Българска фондова борса – София” АД, и с практиките на надзорните органи в това отношение. С настоящия документи се дава обща информация за спазването на горните принципи и програма, и за отклоненията от тях, заедно с причините за това.

Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите, установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството. Без да е приел изрични правила за това, Съветът на директорите се ръководи в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Към момента не е приет Етичен кодекс за работата на СД.

В съответствие със законите и Устава, Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в устройствените актове на дружеството. Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция – в състава на СД са избрани финансисти, счетоводители и агрономи. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се решават от Общото събрание на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица, съгласно разпоредбите на Устава и законите. Сделките с участието на „заинтересовани” лица от състава на СД, според българското право, се одобряват предварително от Общото събрание на дружеството, ако са за над 2 % от активите, или от СД, без участието на тези лица, ако са под този посочен праг.

От 2009 г. е създаден и функционира Одитен комитет. СД на дружеството, подпомаган от комитета, писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм.

От 2008 г. за вътрешен одитор /контрол/ е избрано специализираното дружество „ДФК – Анда Консултинг“ ООД.

Създадени са условия за равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери. Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Осъществява се ефективен контрол, и се създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини. Всеки акционер е равностойно третиран и има еднаква възможност, при провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Допуснато е лично, чрез пълномощник, или електронно или на твърд носител дистанционно гласуване, които не са свързани с прекомерни и/или необичайни разходи по гласуването.

Създадена е и функционира система за разкриване на информация /чрез интернет-сайта на дружеството, чрез специализирана информационна агенция, и чрез електронната система на КФН/. Изготвянето и одитирането на годишните и периодични отчети е разпределено от СД на дружеството между обслужващото външно счетоводно дружество (гаранция за обективност и истинност) и одитора „Грант Торнтън“ ООД. Част от системата за разкриване на информация, интернет страницата на дружеството (старата страница elana.net и новата elarg.bg)

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. В своята политика спрямо заинтересованите лица СД следва да се съобразява със законовите изисквания. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика. Поради своите специфики, дружеството няма значим персонал, и в тази връзка не поддържа отношения с такава категория заинтересовани лица. Основните съконтрахенти на дружеството са арендатори на селскостопанска земя (в голяма степен дисперсирана по географски признак), които нямат единни интереси, политика и представителство пред дружеството. Основната категория заинтересовани лица, с които дружеството поддържа подобни отношения, са кредиторите по издадената облигационна емисия.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството, както и мерките и действията по нейното изпълнение са отворени за обсъждане и предложения от страна на акционерите и останалите категории заинтересовани лица, и за съответни на тях разумни и обосновани промени и усъвършенстване. Съветът на директорите вярва, че активното отношение на всички акционери, кредитори, съконтрахенти и потенциални инвеститори по отношение на тази програма и нейното изпълнение е необходимо и се стреми да насърчава такава активно отношение.

12. Перспективи за развитието на Групата през 2012 година

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ планира да продължи активната си работа по отдаване на земеделските земи под наем с цел осигуряване непрекъснати приходи от наеми и аренды и събиране на вземанията от наеми и аренда за предходните и текущата стопанска години, както и ще продължи да оптимизира портфейла си от земеделски земи, и да го управлява в най-добър интерес на инвеститорите във Фонда.

На 18.11.2011 г. Съветът на директорите на Дружеството, воден от голямата разлика между пазарна цена на активите на Фонда и пазарната капитализация на ЕЛАРГ, взе решение да направи предложение на Общото събрание на акционерите на Фонда да приеме прекратяването на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и обявяването му в ликвидация.

Съветът на Директорите препоръча за одобрение от Извънредно Общо Събрание ликвидационен план. В него подробно са изложени прогнозните минимални и средни цени на активите за реализация, като нетната им сумарна стойност надхвърля текущата пазарна капитализация на дружеството с повече от 50 %. Ликвидационният план ще бъде на разположение на акционерите заедно с останалите документи за събранието

Във връзка с предложението на Съвета на Директорите за ликвидация на Дружеството, при предсрочно прекратяване на договора за обслужване /какъвто е случаят с предложената ликвидация/, Дружеството дължи неустойка на „Агроменидж“ АД. Неустойката е определяема въз основа оставащия срок по договора за управление, остатъчният портфейл за реализация и по оценка на ръководството варира в рамките на 30%-50% от прогнозния разход за Обслужващото дружество за оставащия срок на договора му. Прогнозният размер на таксите за обслужване на Дружеството за оставащия срок на договора му, изчислен въз основа на различните допускания за ръст на цените на земеделските земи и годишен оборот от покупко-продажби на недвижими имот (земеделски земи) е представен в следната таблица:

годишен оборот в дка	Среден ръст на цените в %						
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%
2 500	24 643 425	25 767 437	26 938 928	28 159 481	29 430 720	30 754 307	32 131 944
5 000	24 565 261	25 683 730	26 849 559	28 064 328	29 329 659	30 647 213	32 018 690
7 500	24 488 668	25 660 164	26 879 810	28 149 193	29 469 940	30 843 717	32 272 231
10 000	24 992 445	26 168 732	27 393 000	28 666 832	29 991 849	31 369 714	32 802 129
12 500	25 496 488	26 676 135	27 894 873	29 169 041	30 494 273	31 872 231	33 304 616
15 000	25 995 002	27 180 964	28 414 836	29 698 200	31 032 676	32 419 926	33 861 649

Ликвидацията на Дружеството и прекратяването на договора с обслужващото дружество „Агроменидж“ АД са в правомощията на Извънредното Общо Събрание, предложено за свикване на 29 февруари 2012 г.

В допълнение, Дружеството е сключило предварителен договор с „Агроменидж“ АД, с който получава правото да възложи на „Агроменидж“ АД в ликвидационен дял непрофилния актив „Камбаните“ по цена 13 млн. лв., ако ликвидаторът не успее да го монетизира на по-висока цена до завършване срока на предложената ликвидация.

13. Промени в цената на акциите на Дружеството-майка

През отчетния период цената на акциите на Дружеството-майка варира в диапазона от 0.57 лв. до 0.91 лв. Към момента на съставяне на настоящия доклад, акциите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ се търгуват на нива от 1,05 лева, като в периода от създаването на Фонда до края на 2007 година се наблюдава трайна тенденция на повишаване на стойността на акциите. От началото на 2008 година, вследствие настъпилата световната финансова криза и нарушеното доверие от страна на инвеститорите към мениджмънта на компаниите с търгуеми акции на борсите, като цяло акциите на Фонда отбелязаха негативен тренд с близо 75% спад. Прилагането на по-консервативни принципи при разпознаването на активи при тяхното придобиване, както и последващите оценки и увеличение на събраните наемите и рентите от отдаването на земеделските земи под наем/аренда, доведе до обръщане на сега съществуващия тренд от отрицателен в положителен.

14. Цели и политика на ръководството по отношение на управление на риска, свързан с финансовите инструменти

Дружеството-майка е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти.

Управлението на риска на Дружеството-майка се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество с ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро, излагат Дружеството на валутен риск. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева, като има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2011г. Дружеството-майка е с фиксиран лихвен процент на дългосрочното си финансиране и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Дружеството-майка посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от парични средства се сравняват със финансиранятия на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали финансиранятия на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

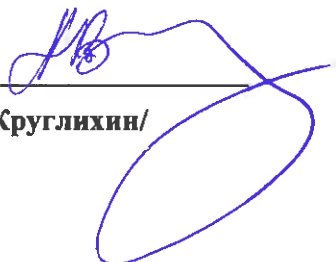
Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

15. Събития след края на отчетния период

През януари 2012 г. един от основните акционери на Дружеството – групата Алианц е продало своите акции на „Био Фарминг“ ООД. След края на отчетния период, но преди публикуването на този отчет, Дружеството подписа с новия си акционер „Био Фарминг“ ООД предварителен договор, който предвижда, че страните приемат ликвидационният дял на „Био Фарминг“ ООД за собствените му 11,095,882 акции да бъде изцяло удовлетворен с прехвърлянето на 19,386 дка земеделска земя на ЕЛАРГ във Враца и Монтана заедно с уравнително плащане от 1 млн. лв.

Изпълнителен директор на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ:



/Андрей Круглихин/