

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 ГОДИНА

(НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.33, АЛ.1, Т.2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17 СЕПТЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА)

1. Систематизирана информация за ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ (Фонда). Набран капитал. Основни партньори.

1.1. Информация за Фонда.

Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 07.04.2005 г. и е вписан в Търговския регистър на СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. На годишното общо събрание на акционерите, проведено на 22 май 2009 г. беше прието решение за промяна на фирменото наименование на дружеството. Фирмено наименование на Фонда към момента е ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ. Адресът на управление на дружеството е град София, бул. „Никола Вапцаров“, № 16. Срокът на съществуване на дружеството е тринадесет години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър, т.е. до 07.04.2018 г.

Фондът има едностепенна система на управление.

Към датата на изготвянето на настоящия документ ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е със следния състав на Съвета на директорите (СД):

- Димитър Атанасов Вълков, Председател на СД;
- Иво Станев Гъдев, Член на СД;
- Стефан Георгиев Стефанов, член на СД;
- Добромир Николаев Христов, Член на СД;
- Андрей Валериевич Круглихин – член на СД, Заместник-председател на СД и Изпълнителен директор.

На 14.12.2011 г. в офиса на ЕЛАРГ беше депозирано Уведомление по чл.233, ал.5 ТЗ от г-н Иво Гъдев във връзка с освобождаването му като член на Съвета на директорите (наш Вх. №. ЕФ33-08-719/14.12.2011 г.). В тази връзка, 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.

Дъщерни дружества:

Еларг Уинд ЕООД, ЕИК 200742256, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Никола Вапцаров“, № 16. Предметът на дейност на дружеството е извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, обслужване на акционерни 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 дружеството 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 вещни права с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни 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 лева, разпределени в 100 дяла по 50 лева. Управител на дружеството е Красен Георгиев Подгорски.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа основно в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Търговския закон (ТЗ). Въз основа на тях Фонда подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си с решение на КФН от 1 юни 2005.

На 3 ноември 2009 г., на основание чл. 18 от ЗДСИЦ Комисията за финансов надзор одобри Еларг Уинд ЕООД за обслужващо дружество на Фонда, с което беше спазено изискването на чл. 21, ал. 3 от ЗДСИЦ, а именно ограничителното условие дружеството със специална инвестиционна цел да има право на дялово участие в капитала на други дружества само, ако тези дружества имат качеството на обслужващи и това участие да не надвишава 10 на сто от капитала на емитента.

- *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.*
- *Към 31.12.2011 дружеството е отчело инвестицията в Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) като активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба тъй като на 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД)*

1.2. Набран капитал

Фондът е с учредителен капитал от 500 000 лева. Впоследствие, капиталът на Фонда е увеличаван на три пъти, като до този момент дружеството е издало общо 59 715 885 акции. ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е едно от най-големите дружества в страната, които инвестират в земеделски земи.

През август 2007 година е пласирана успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона евро, за срок от 3 години, с годишна лихва от 7%, платима на две годишни вноски на шестмесечие. Падежът на емисията беше на 03.08.2010 г. С решение на Общото събрание на облигационерите от 31 август 2010 г. и решение на Съвета на директорите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ от 3 септември 2010 г., облигационният заем е реструктуриран като срокът е удължен с още 3 години (до 2013 г.) и годишна лихва от 8.5 %.

Представената по-долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 31 декември 2011 година.

| Капиталова структура в хил. лева | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Акционерен капитал при учредяването | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Увеличение на акционерния капитал | 19 432 | 39 784 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Премии от емисии | 3 507 | 9 946 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Общо акционерен капитал | 23 439 | 73 169 | 73 169 | 73 169 | 73 169 | 73 169 | 73 169 |
| Облигационен заем | 0 | 0 | 19 558 | 0 | 0 | -5 594 | 0 |
| Общо заеми | 0 | 0 | 19 558 | 19 558 | 19 558 | 13 965 | 13 965 |
| Общо акционерен и заеман капитал | 23 439 | 73 169 | 92 727 | 92 727 | 92 727 | 87 134 | 87 134 |

Капиталовата структура на дъщерните дружества е както следва:

Капиталът на Еларг Уинд ЕООД е 5 000 лв., разпределен в 100 дяла по 50 лв. Капиталът на дружеството е 100% собственост на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ.

1.3. Основни партньори на Фонда.

ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

Обслужващи дружества:

- АГРОМЕНИДЖ АД, гр. София, район Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” № 16, офис 20 тел: + 359 (2) 868 1 868, факс: + 359 (2) 868 7 868;
 - ЕЛАРГ УИНД ЕООД, гр. София, район Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” № 16;
- Към датата на публикуване на настоящия доклад, Еларг Агро ЕООД не е обслужващо дружество на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ. На 10.10.2011 г. е изпратено Уведомление до КФН (наш Изх. No. ЕФ33-01-2443/10.10.2011 г. и Вх. No.РГ-05-1194-11/10.10.2011 г. на КФН) относно Споразумение от 07.10.2011 г. за прекратяване на договор за обслужване на дейността с „ЕЛАРГ АГРО“ ЕООД, ЕИК 200741485.
- Към 31.12.2011 дружеството е отчело инвестицията в Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) като активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

тъй като на 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД).

Банка депозитар:

Банка депозитар на Дружеството е УниКредит Булбанк АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, Столична община, пл. Света Неделя №7, тел: + 359 (2) 923 2422, + 359 (2) 923 2994/5, факс: + 359 (2) 9877 464.

Одитор

Одитор на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е специализираното одиторско предприятие Грант Торнтън ООД.

2. Инвестиционни цели и ограничения.

- **Предмет на дейност.**

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 ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, концентрацията и комасацията на портфолиото от земеделска земя.

- **Основна цел.**

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

- **Инвестиционни ограничения.**

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

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

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

- **Критерии за покупка на обработваеми земеделски земи.**

Ценовата политика на Фонда за всяко землище, в което Фондът купува земя е в следствие на комбинация от следните основни критерии:

Цена на придобиване

Цената на придобиване е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

Качество на земеделската земя

Фондът закупува предимно земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица и други). Придобиваните земеделски земи са ниви от 1-ва до 6 –та категория, като по изключение по-ниски категории земи се купуват, когато са обработваеми или подходящи за обработка.

Очаквана доходност

При избор за покупка на конкретни парцели и определяне на покупната цена задължително се отчита и размера на текущата или очаквана рента за съответния парцел земеделска земя.

Възможности за концентрация

Концентрираната земеделска земя в едно землище е значително повече търсена от земеделските производители, което повишава размера на рентата ѝ, респективно пазарната ѝ цена. За землища, в които Фондът е постигнал или има сериозни основания да смята, че може да постигне концентрация на земя се определят по-високи цени, които от своя страна увеличават размера на придобитата земя в такъв тип землища.

Възможност за окрупняване

Поради голямата разпокъсаност на земеделската земя в България, по-големите парцели земеделска земя са с по-висока пазарна цена. Ценовата политика на Фонда отчита обстоятелствата относно възможността за естествено окрупняване на вече закупени или предстоящи да бъдат закупени нови парцели.

Географско разположение

Стратегията на Фонда е портфолиото от земеделска земя да бъде разпределено в области, в които Фондът ще се стреми да концентрира своите земи или в други области, към които има значителен инвестиционен интерес. Целта е земите в тези други области да бъдат в последствие заменени срещу земи в области, в които Фондът ще концентрира своето портфолио.

- **Статистически показатели за придобитата земя със земеделско предназначение от създаването на Фонда до 31 декември 2011 година.**

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31 декември 2011 г.

| Област | Пригледаната земя, ха | Дял от общо пригледаната земя, % | Сумата на придобитите, лв. | Средна цена, лв/ха |
|----------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 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 | 742 264 | 100% | 51 631 696 | 221 |

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 31 декември 2011 година:

| Месец | Закупуване мг за месеца, лха | Цена на придобиване за месеца, лт/лха | Общо закупуване земя с настроуване, лха | Обща сума инвестиционна, лв | Цена на придобиване, лв/лха |
|----------------------|------------------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Май 2005 | 200 | 145 | 200 | 30 000 | 150 |
| Юни 2005 | 500 | 150 | 700 | 105 000 | 150 |
| Юли 2005 | 1 700 | 149 | 2 400 | 358 000 | 149 |
| Август 2005 | 1 200 | 168 | 3 600 | 560 000 | 156 |
| Септември 2005 | 4 600 | 164 | 8 200 | 1 314 000 | 160 |
| Октомври 2005 | 4 400 | 157 | 12 600 | 2 006 000 | 159 |
| Ноември 2005 | 800 | 170 | 13 400 | 2 142 000 | 160 |
| Декември 2005 | 7 300 | 159 | 20 700 | 3 301 000 | 159 |
| 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 | 8 800 | 198 | 143 800 | 26 396 000 | 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 | 8 300 | 200 | 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 |

| | | | | | |
|----------------------|--------------|------------|----------------|-------------------|------------|
| 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 | 2 638 | 199 | 284 817 | 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 | 7 036 | 541 | 247 264 | 54 511 894 | 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

- **Сделки със земеделски земи, закупени с цел промяна на предназначението им.**

През изтеклото тримесечие ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ не е извършвало сделки със земеделски земи, закупени с цел промяна на предназначението.

4. Важни събития настъпили през четвъртото тримесечие на 2011 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад. Предстоящи събития през първото тримесечие на 2012 г.

- Във връзка с решение на СД на ЕЛАРГ от 14.10.2011г., на 18.11.2011 г. беше насрочено извънредно общо събрание на акционерите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ. Изпратено е заявление до КФН, с копие до БФБ, ЦД и Investor.bg (наш изх. No. ЕФЗЗ-01-2454/18.10.2011г.). Поканата е вписана в Търговския регистър на 18.10.2011 г.
- На 18.11.2011 г. е изпратено Уведомление до КФН, БФБ и обществеността чрез информационната медия Investor.BG, че поради липса на кворум за провеждане извънредното Общо събрание на акционерите не е открито и проведено, и че е отложено за 02.12.2011 г. (наш Изх.No.ЕФЗЗ-01-2665/18.11.2011 г.).
- Воден от голямата разлика между пазарна цена на активите на Фонда и пазарната капитализация на дружеството, Съветът на директорите на ЕЛАРГ реши на свое заседание от 18.11.2011 г. да предложи на Общото Събрание на акционерите на Фонда да приеме решение за прекратяването на „Еларг Фонд за земеделска земя” АДСИЦ и обявяването му в ликвидация. Публикувано е Уведомление до КФН, БФБ и обществеността чрез информационната медия Investor.BG (Изх. No.ЕФЗЗ-01-2667/23.11.2011 г.). Предвид обстоятелството, че прекратяването на дружеството и обявяването му в ликвидация са въпроси от компетентността на Общото Събрание на акционерите, Съветът на директорите взе решение да свика извънредно Общо събрание на акционерите на „Еларг Фонд за земеделска земя” АДСИЦ на 29 февруари 2012 г. Поканата е вписана в ТР на 28.01.2012 г, а материалите са публикувани по надлежния ред до КФН, БФБ, Investor.BG и на сайта на Дружеството.
- На 02.12.2011 г. е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя. Уведомление за упражнени гласове чрез представители с приложен Протокол от проведеното ОСА е представено на 07.12.2011 г. (наш Изх. No. ЕФЗЗ-01-2692/07.12.2011 г.) Протоколът е публикуван и на интернет страницата ЕЛАРГ (http://www.elarg.bg/general_meeting_bg).
- Съветът на директорите на ЕЛАРГ реши на свое заседание от 26.01.2012 г. да свика редовно годишно Общо събрание на акционерите на Фонда. Поканата е вписана в ТР на 27.01.2012 г., а материалите по дневния ред са публикувани по надлежния ред до КФН, БФБ, Investor.BG и на сайта на Дружеството.

През януари 2012 г. един от основните акционери на Дружеството – групата Алианс е продало своите акции на „Био Фарминг” ООД. След края на отчетния период, но преди публикуване на настоящия документ, Дружеството подписа с новия си акционер „Био Фарминг” ООД предварителен договор, който предвижда, че страните приемат ликвидационния 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.

През първото тримесечие на 2012 г. Дружеството ще продължи да оптимизира портфейла си от земеделски земи, като продължи да ги управлява в най-добър интерес на инвеститорите във Фонда.

5. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Дружеството е изправено пред рискове типични за пазара на недвижими имоти и в частност този на земеделски земи, а именно:

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството.

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството.

- **Намаление на равнището на рентите**

Основна част от текущите приходи на Дружеството се очаква да са от рентата при предоставяне на земята за обработка от арендатори. Намаление на пазарните нива на рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвръщаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключването на дългосрочни индексирани договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

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

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от приходите от рента за обработка на притежаваните земеделски земи. В случай, че наемателите на тези имоти забавят плащанията на рентите, изпаднат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите.

- **Забава при отдаване под аренда**

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

Андрей Круглихин:


/Изпълнителен директор/
