

**ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ”
АДСИЦ – В ЛИКВИДАЦИЯ**

**МОТИВИРАН ДОКЛАД
по чл. 114а ЗППЦК**

ОТНОСНО: Целесъобразността и условията на сделката по чл.114, ал.1 ЗППЦК, предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ, насрочено за 03.12.2012г.

Уважаеми Акционери,

Настоящият доклад е изготвен на 20.09.2012г. от Съвета на директорите на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ („Еларг”, „Фондът”), в съответствие с разпоредбите на чл. 114а, ал.1 ЗППЦК и чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003г. на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Към момента на изготвянето на доклада, Фондът не е бил прекратен и съответно обявен в ликвидация, предвид което неговият управителен орган – Съвета на директорите е разполагал с правомощията по чл.114а, ал.1 ЗППЦК, които правомощия същият надлежно е упражнил чрез изготвянето на настоящия доклад.

С вписване на длъжностното лице по регистрацията от 25.09.2012г. е регистрирано прекратяването на Еларг и обявяването му в ликвидация. С оглед настъпилото ново обстоятелство и упражнявайки правомощията си по чл.269, ал.1 ТЗ, ликвидаторът, като управителен орган на Фонда е утвърдил мотивирания доклад със свое решение от 19.10.2012г.

Съгласно чл. 114а, ал.1 ЗППЦК настоящият доклад е част от материалите по дневния ред на извънредното Общото събрание на акционерите на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ, насрочено за 03 декември 2012г.

Необходимостта от сключването на сделката – предмет на настоящия доклад и от предварителното ѝ одобрение от общото събрание на Фонда произтича от следните причини:

Както е изложено още в ликвидационния план, одобрен от извънредното общо събрание на акционерите на Фонда от 29 февруари 2012г., между Еларг и „Агромендиж” АД е сключен предварителен договор за прехвърляне правото на собственост на собствените на Еларг урегулирани поземлени имоти, находящи се в с. Бистрица, м. „Камбаните” с обща площ от 182 583 кв.м. („Имотите”), при

задължението на „Агроменидж“ АД да придобие правото на собственост върху Имотите в изплащане на част от неговия ликвидационен дял, при придобивна цена от 13 000 000 (тринадесет милиона) лева („Предварителният Договор“). Изготвилите и утвърдили доклада, считат, че за акционерите на Фонда е икономически равностойно, ако се извърши продажба на Имотите на трето-лице – купувач, различно от „Агроменидж“ АД, при цена по-ниска от тази по Предварителния Договор, при условие, че „Агроменидж“ АД заплати на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ- в ликвидация, неустойка в размер равен на разликата между: (i) договорената цена от 13 000 000 (тринадесет милиона) лева по предварителния договор, сключен между Фонда и „Агроменидж“ АД и (ii) по-ниската цена по договора за покупко-продажба, сключена между ликвидатора и купувача на Имотите. Тъй като, в резултат на тази сделка, в съвкупност със сделките, одобрени от извънредните общи събрания на акционерите на Фонда, проведени съответно на 03.09.2012г. и 18.09.2012г., вземанията на Еларг към „Агроменидж“ АД ще надхвърлят прага по чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК, тази сделка се нуждае от Вашето предварително одобрение. Това одобрение е необходимо, независимо от факта, че след изготвянето на доклада, Фондът е обявен в ликвидация, тъй като производството по ликвидация не премахва качеството на дружеството като публично такова, а отгук и приложението на изискванията на чл.114. Същевременно, с оглед на разпоредбата на чл.269, ал.1 ТЗ, органът, който е компетентен да изготви мотивираният доклад е ликвидаторът на обявеното в несъстоятелност дружество.

Сделката, предложена на общото събрание на акционерите за одобрение, е следната:

I. Споразумение между „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ – в ликвидация и „Агроменидж“ АД, ЕИК: 200549517, за прекратяване на предварителния договор между Фонда и „Агроменидж“ АД за прехвърляне на правото на собственост върху собствените на Фонда урегулирани поземлени имоти, находящи се в с. Бистрица, м. „Камбаните“ с обща площ от 182 583 кв.м. и регламентиране на последиците от прекратяването на предварителния договор.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

Със споразумението се прекратява предварителния договор, сключен между „Еларг“ и „Агроменидж“ АД за прехвърляне правото на собственост на собствените на Еларг урегулирани поземлени имоти, находящи се в с. Бистрица, м. „Камбаните“ с обща площ от 182 583 кв.м. („Имотите“), при задължението на „Агроменидж“ АД да придобие правото на собственост върху Имота в изплащане на част от неговия ликвидационен дял, при придобивна цена от 13 000 000 (тринадесет милиона) лева („Предварителният Договор“).

Предварителният договор се прекратява при условие, че е сключен окончателен договор в изискуемата от закона нотариална форма с трето лице – купувач, различно „Агроменидж“ АД за продажба на Имотите („Окончателният Договор“).

В случай, че продажната цена по Окончателния Договор е по-ниска от цената по Предварителния Договор, а именно, по-ниска от стойността от 13 000 000 лева, „Агроменидж“ АД се задължава да заплати на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ- в ликвидация, неустойка в размер равен на разликата между: (i) договорената цена от 13 000 000 (тринадесет милиона) лева по Предварителния договор и (ii) по-ниската цена по Окончателния Договор.

Задължението на „Агроменидж“ АД за заплащане на неустойката, определяема съгласно предходното изречение, при наличие на законовите условия за това, може да бъде погасено чрез прихващане срещу вземането на „Агроменидж“ АД за ликвидационен дял, така както същият е определен в одобреният от общото събрание на акционерите заключителен ликвидационен баланс, като двете насрещни задължения се погасяват до размера на по-малкото от тях.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

“ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ- В ЛИКВИДАЦИЯ, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 131404159, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.,„Никола Вапцаров” № 16,

«АГРОМЕНИДЖ» АД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 131404159, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.,„Никола Вапцаров” № 16,

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА:

Размерът на вземането на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ срещу „Агроменидж” АД е определяем и е на стойност, равна на (i) договорената цена от 13 000 000 (тринадесет милиона) лева по Предварителния договор и (ii) по-ниската цена по Окончателния Договор.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

С оглед на конкретните условия на предложената сделка, последната се сключва в полза на Фонда, като икономическата изгода за него е изложена в т.6 по-долу.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА НА СДЕЛКАТА ОТ ГЛЕДНА ТОЧКА НА ЧЛ.114 ЗППЦК. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 5 ЗППЦК И ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ЗППЦК

Представеният списък на акционерите на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ- в ликвидация, сочи, че „Агроменидж” АД е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5. Това следва от обстоятелството, че „Агроменидж” АД притежава 29 560 880 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас от капитала на „Еларг”, целият в размер на 59 715 885 лева, всяка от притежаваните акции с номинална стойност от 1.00 лев. Следователно, акционерното участие на дружеството-купувач в дружеството-продавач е 49.5 % от капитала на дружеството.

По силата на сделката, в полза на Еларг ще възникнат вземания към свързаното лице – „Агроменидж” АД, които, макар към настоящия момент да са определями по своя размер, в съвкупност с други вземания на Фонда към „Агроменидж” АД надхвърлят границата по чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.”б” ЗППЦК.

Ето защо, сделката покрива критерият на чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК.

Следователно, споразумението за прекратяване на Предварителния Договор между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и „Агроменидж” АД при съществените условия, изложени в т.1 на настоящия доклад, представлява сделка по чл. 114, ал.1, т.3 ЗППЗК, предвид което валидното ѝ сключване изисква предварително прието решение за одобряването ѝ от общото събрание на акционерите на публичното дружество, и съответно, за овластяването на ликвидатора да сключат същата.

Естество на интереса на заинтересуваното лице от сделката – Интересът на „Агроменидж” АД от сключване на сделката, произтича от следното: предвид характеристиката на Имотите, за „Агроменидж” АД липсва икономически интерес от придобиването на правото на собственост върху същите. Присъщата дейност на „Агроменидж” АД е свързана с придобиване на земеделски земи, предвид което Имотите по Предварителния Договор представляват за него непрофилен актив, който не е необходим за осъществяване на дейността на приобретателя. Предвид това, и отчитайки обвързаността си по Предварителния Договор, „Агроменидж” АД счита като по-благоприятно за своята търговска дейност, да се освободи от тази си правна обвързаност, като заплати на прехвърлителя неустойка в размер равен на разликата между цената по продажбата и цената по заместващата сделка.

6. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА ЕЛАРГ ОТ РЕАЛИЗАЦИЯ НА СДЕЛКАТА.

Предварителния Договор между Еларг и „Агроменидж” АД за прехвърляне на правото на собственост на собствените на Еларг урегулирани поземлени имоти, находящи се в с. Бистрица, м. „Камбаните” с обща площ от 182 583 кв.м., при задължението на „Агроменидж” АД да придобие правото на собственост върху имотите в изплащане на част от неговия ликвидационен дял, при придобивна цена от 13 000 000 (тринадесет милиона) лева, е сключен изцяло в полза на Фонда. Както е посочено в самия ликвидационен план и обстойно изложено в дискусиите на Общото Събрание на акционерите от 29.02.2012г., това е единственият сериозен актив на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ, който е трудно реализируем на близка до оценката си цена. Това е показал и опитът на Съвета на директорите – преди обявяване дружеството в ликвидация, и с оглед облекчаване и ускоряване на ликвидационната процедура, управителният орган на Фонда е положил активни усилия за идентифициране на потенциални купувачи, които да закупят Имотите при условията, залегнали в одобрения ликвидационен план, които усилия обаче са завършили без резултат. За да обезпечи, че ликвидацията ще приключи в срока, гласуван от общото събрание, „Агроменидж” АД, в качеството си на акционер, притежаващ 49.5% от капитала на Фонда се е съгласил да придобие в ликвидационен дял правото на собственост върху имотите, при цена от 13 000 000 лева.

Предложеното споразумение не променя по какъвто и да било начин икономическите изгоди, които Еларг би получил от сключване на окончателен договор с „Агроменидж” АД въз основа на предварителния договор. Изложеното абсолютното тъждество на престациите на „Агроменидж” АД при прехвърлянето собствеността върху имотите в удовлетворение на съответната част от ликвидационния му дял и при сключване на предложеното споразумение, сочи икономическата изгода на „Еларг” от последното. Икономическата изгода произтича от обстоятелството, че първоначално сключения Предварителен Договор обслужва икономическите интереси на „Фонда” и неговите акционери и е насочен към приключване на ликвидационното производство в одобрения от общото събрание срок. Ето защо, и доколкото и последващото


споразумение към предварителния договор запазва изцяло финансовите параметри на престациите, които ще получи „Еларг“, предложената на вниманието на акционерите сделка, също е в полза на Фонда.

20.09.2012г.

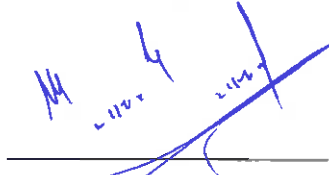
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ:



(Андрей Круглихин – Изпълнителен Директор
и Председател на СД)

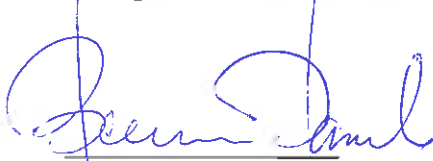


(Георги Георгиев – Член на СД)



(Цанко Цанков – Член на СД)

Утвърдил на 19.10.2012г.



(Веселин Данев – ликвидатор на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ- в
ликвидация)