



гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
е-mail elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 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.

Дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на чл. 3, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и като такова инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти и по конкретно земеделска земя. Фондът е получил лиценз за осъществяване на дейност от Комисията за финансов надзор № 370-ДСИЦ от 01.06.2005 г.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ е със седалище и адрес на управление: гр. София 1407, район: Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 95-97, ет.1.

Предметът на дейност на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюртизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, аренда и/или продажбата им.

Към датата на изготвянето на настоящия документ ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ е със следния състав на СД:

- Стефан Георгиев Стефанов, Председател на СД;



гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

- Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД;
- Иво Станев Гъдев, Член на СД;
- Васил Иванов Василев, Член на СД;
- Стоян Любомиров Малкочев – член на СД и Изпълнителен директор.

Директор за връзки с инвеститорите на фонда е Силвия Георгиева Николова.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа основно в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фонда подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 370/01.06.2005 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Основната цел на инвестиционната дейност на дружеството е насочена към нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в земеделски имоти, осигуряващи доход под формата на арендни и други плащания. Диверсификацията на портфейла от земеделски земи се постига посредством инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя и други), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

1.2. Набран капитал

Фондът е с учредителен капитал от 500 000 лева. В последствие, капиталът на Фонда е увеличаван на три пъти, като до този момент дружеството е издало общо 59 715 885 акции, а реално разполагаемия капитал е в размер на около 71 480 000 лева. ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДЦИК е едно от най-голямите дружество 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 е 2 август 2010 г, тоест предстоят две лихвени плащания.

Представената по – долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 30 септември 2009 година.

Капиталова структура (в хил. лв.)	2005	2006	2007	2008	2009
Акционерен капитал	500	0	0	0	0
Заеман капитал	19 432	39 784	0	0	0
Резерви от фонда	3507	9 946	0	0	0
Общо акционерен капитал	23 439	73 169	73 169	73 169	73 169
Създаден капитал	0	0	19 558	0	0
Общ капитал	0	0	19 558	9 946	19 558
Общо акционерен и заеман капитал	23 439	73 169	92 727	92 727	92 727

1.3. Основни партньори на Фонда.

ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДЦИК осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- **Обслужващо дружество** По смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ дружеството със специална инвестиционна цел не може да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимата организация ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите вземания, воденето и съхраняването на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

Обслужващо дружество на Фонда по силата на договор от 09.02.2009 г. е АГРОМЕНИДЖ АД, София, район Лозенец, ул. Златен рог № 22, ет. 8, офис 20 тел: + 359 (2) 868 1 868, факс: + 359 (2) 868 7 868.

Дружеството е одобрено от Комисията за финансов надзор с Решение № 177 – ДСИЦ от 20.02.2009 г. Агроменидж АД разполага с необходимите организация и ресурси за да осъществява дейността си.

- **Банка депозитар**
Безналичните финансови инструменти, притежавани от дружеството, се вписват в депозитарна институция към подсметка на



гр. София 1407 бул "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

банка депозитар, а останалите му активи се съхраняват в банката депозитар. Банката депозитар извършва всички плащания за сметка на акционерното дружество. Банка депозитар може да бъде само банка, която е местна банка или банка от държава членка, която извършва банкова дейност на територията на РБ чрез клон, както и банка от трета държава, получила лицензия от БНБ за извършване на банкова дейност на територията на страната чрез клон; банка, която е получила разрешение за извършване на сделки с финансови инструменти; банка получила разрешение за извършване на дейност като депозитарна институция; банка, чиято лицензия, дейност, сделки или операции не са ограничени до степен, която ще затрудни или ще направи невъзможно изпълнението на предвидените в ЗППЦК или в договора за депозитарни услуги задължения; банка, която притежава капиталова, кадрова и информационна обезпеченост за ефективно изпълнение на депозитранте си функции и задължения съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

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. Банката отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК.

• **Одитор**

Функцията на одита е да направи независим преглед на финансовите отчети, но не е отговорен за тяхното изготвяне. Одиторът оценява рисковете, свързани с предприятието, и рискът за погрешно представяне на счетоводните отчети. Целта на независимия финансов одит е изразяване на независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на: финансовото състояние на предприятието; отчетния финансов резултат от дейността на предприятието; паричните потоци на предприятието и промените в тях; собствен капитал на предприятието и промените в него.

Одитор на ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ за 2009 година е специализираното одиторско предприятие Грант Торнтън ООД. Грант Торнтон България е част от Грант Торнтон Интернешънъл, една от водещите международни счетоводно-консултантски фирми.



гр. София 1407 бул "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

3. 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, постепенната концентрация и окрупняване 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ е дружество, което инвестира паричните си средства в най-добър интерес на акционерите.

- **Инвестиционни ограничения.**

ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ придобива предимно земеделски земи. 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.



гр. София 1407 бул "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

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.**

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, 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



гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

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 30 септември 2009 година.**

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 30 септември 2009 г.

Област	Площ (дка)	Дял (%)
Плевен	42 900	14.63%
Ямбол	37 400	12.75%
Видин	26 700	9.10%
Велико Търново	25 287	8.62%
Враца	21 400	7.29%
Ловеч	18 700	6.42%
Търговище	18 600	6.37%
Бургас	14 900	5.08%
Монтана	14 300	4.87%
Хасково	13 200	4.50%
Добрич	9 900	3.37%
Разград	9 800	3.34%
Шумен	9 600	3.27%
Русе	9 600	3.29%
Габрово	6 700	2.28%
Стара Загора	4 800	1.63%
Силистра	4 700	1.60%
Варна	2 500	0.85%
Други	600	0.20%
Общо	293 187	100.00%

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 30 септември 2009 г.

Месец	Закупена земя за месеца (дка)	Цена на придобиване за месеца (лв/дка)	Общо закупена земя с натрупване (лв/дка)	Обща сума на инвестицията (лв)	Цена на придобиване с натрупване (лв/дка)
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	5 800	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	290	251 200	51 970 000	207
Януари 2008	3 300	257	254 500	52 830 000	208
Февруари 2008	5 000	253	259 500	54 120 000	209
Март 2008	4 600	244	264 100	55 290 000	209
Април 2008	7 000	278	271 100	57 250 000	211
Май 2008	4 600	269	275 700	58 480 000	212
Юни 2008	3 300	285	279 000	59 326 000	213
Юли 2008	3 400	291	282 400	60 315 000	214
Август 2008	4 400	365	286 800	61 925 000	216
Септември 2008	4 700	368	291 500	63 676 000	218
Октомври 2008	1 400	381	293 000	64 225 000	219
Ноември 2008	200	359	293 200	64 296 000	219



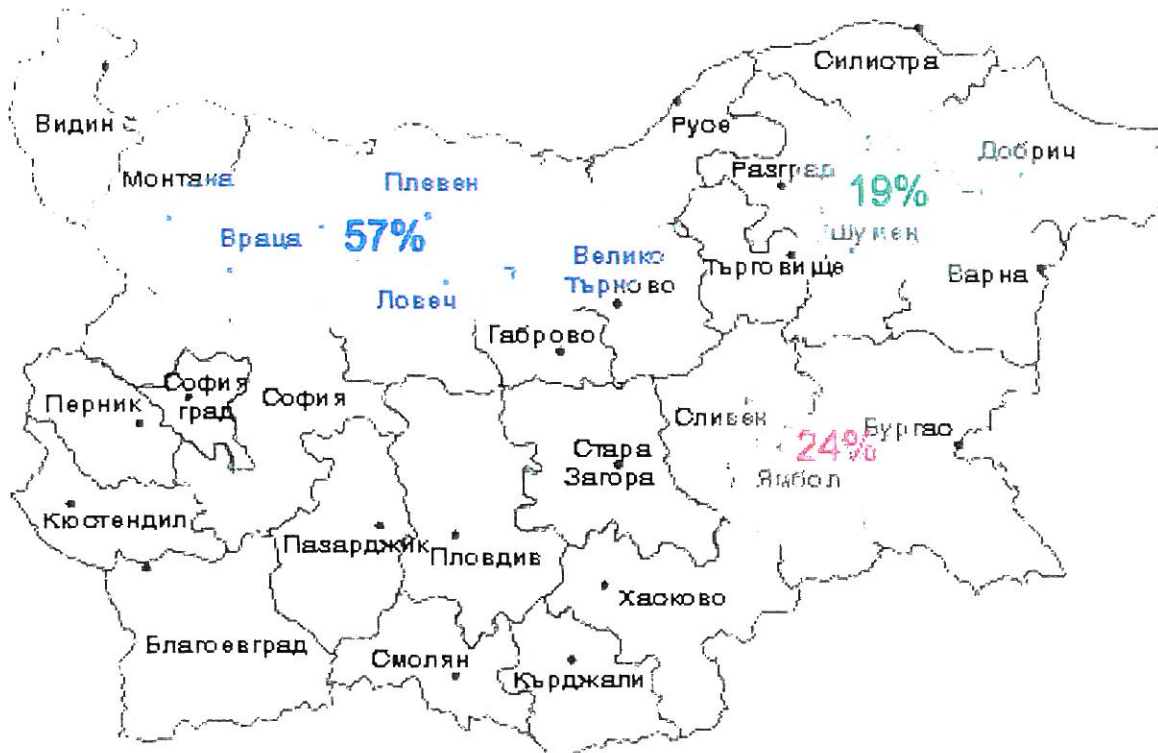
гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
 e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

Декември 2008	0	0	293 200	64 296 000	219
Януари 2009	0	0	293 200	64 296 000	219
Февруари 2009	0	0	293 200	64 296 000	219
Март 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Април 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Май 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Юни 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Юли 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Август 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Септември 2009	0	0	293 187	64 296 000	219

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 30 септември 2009 г.

Категория	Площ (дка)	Дял (%)
I	50	0.02%
II	10 600	3.62%
III	85 000	28.99%
IV	95 400	32.54%
V	59 950	20.45%
VI	28 100	9.57%
VII	7 700	2.63%
VIII	2 100	0.72%
IX	3 400	1.16%
X	900	0.31%
Общо	293 187	100.00%

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 30 септември 2009 година.



- **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 им.

4. Важни събития настъпили през третото тримесечие на 2009 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад. Предстоящи събития през четвъртото тримесечие.

През третото тримесечие на 2009 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад не са настъпвали важни събития, различни от обичайната дейност на дружеството.

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



гр. София 1407 бул "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

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 планирания възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично. Поради това може да се счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, Фондът ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ Фондът счита, че възможността за понижаване на пазарните цени на обработваемите земеделски земи и другите земеделски земи, включени в портфейла на Фонда към 30.06.2009 г. е малко вероятна.

- **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,



гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

В периода 30 юни – 30 септември 2009 година ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДЦИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

Изпълнителен директор:
/Стоян Малков/

