

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

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

1.1. Информация за Фонда

Фондът е регистриран 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 Фонда в съответствие със стария борсов тикер на компанията, а именно „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ. Адресът на управление на дружеството 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. Фондът 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 Фондът е пласирал 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. Преди края на отчетния период Фондът изкупи обратно 2,86 млн. евро от емисията.

Фондът има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е 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.).

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

Основните нормативни актове, приложими към организацията и дейността на Фонда, 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 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 Фонда е тринадесет години, считано от датата на първоначалната му регистрация в Търговския регистър.

1.2. Основни партньори на Фонда

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- Обслужващи дружества

а) 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.

б) С решение на СД и одобрение от Комисията за финансов надзор от 3 ноември 2009 г., за обслужващо дружество е одобрено и „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, чийто капитал е 100% собственост на Фонда. Основната дейност по обслужване е свързана с проучвания и анализи с цел идентифициране на земи, собственост на фонда, подходящи за изграждане на ветроенергийни паркове и последващото им управление; „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, ЕИК 200742256, е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, бул. Никола Вапцаров” № 16. Дружеството се представлява от Красен Георгиев Подгорски.

- *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 № 8 към финансовия отчет.*
- *Дружеството е отчетло 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*

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) – Пояснение № 13 към финансовия отчет.

- 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.

- Банка-довереник по облигационната емисия

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

1.2.3 Експерт-оценители за 2011 г.

Фондът, 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.

1.2.4 Одитори

На последното Общо събрание на Фонда, 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. Уилям Гладстон №54, ет.3, 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,

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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 представява от г-жа Антоанета Цанова Базлянкова.

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

Дъщерни дружества на Фонда:

Фондът 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 № 8 към финансовия отчет.*

Дъщерното дружество на Фонда е одобрено от КФН като негово обслужващо дружество (вж. по-горе 1.2, б. „б“).

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.

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 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

- **Основна цел**

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

- **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 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 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 Фонда 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 Фонда 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

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

През 2006 г. Съветът на директорите на Фонда 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-същественят 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.

Годишен доклад за дейността
към 31 декември 2011 г.

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

Съгласно чл. 60 от Устава на Фонда, 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 Фонда не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриktivни 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 22 май 2009 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 привилегировани 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. 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

Към 31.12.2011г. Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е инвестирал 73 894 295 лева в земи, както следва:

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

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
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	3 582	5 873	68	42 735	107 413	123 090	20 700
Отписана през годината	дка	46 135	14 090	205	730	36	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лв/дка	452	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	1 619 748	1 733 147	14 267	12 462 164	25 581 115	23 093 912	3 302 000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	11 140 188	2 930 668	43 736	153 322	7 013	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	53 531 427	63 051 866	64 249 387	64 278 856	51 970 014	26 395 912	3 302 000

Инвестирани средства в друга земеделска земя (цел промяна на предназначението) 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
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	-	-

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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	-
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	-	-	-

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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	-	-
Общо инвестирани средства в земеделски земи за периода 2005-2011 г.								
Показател		към	към	към	към	към	към	към
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Инвестирани средства през годината	лева	1 619 748	1 733 147	330 576	15 156 595	33 388 090	41 806 211	3 302 000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	11 140 188	2 930 668	43 736	8 727 643	599 837	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	73 894 295	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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

Проект	Площ в хаи	Средна цена	Билансова стойност в хаи, лв. 31.12.2010	Валковна стойност в хаи, 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, хаи	Цена на придобиване за месеца, лв/ха	Общ закупен земя с инструмент, хаи	Обща сума инвеститирана, лв	Цена на придобиване, лв/ха
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	7 300	159	20 700	3 303 000	149
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	26 398 000	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	240	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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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	2 639	309	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	-12 821	-204	262 123	58 181 195	222
Юли 2011	-10 501	-208	251 622	56 002 088	223
Август 2011	-527	-225	251 095	55 883 520	223
Септември 2011	73	322	251 169	55 907 199	223
Октомври 2011	123	383	251 291	55 954 256	223
Ноември 2011	-1 998	364	249 293	55 227 750	222
Декември 2011*	-7 030	241	242 263	53 531 594	221

Забележка - за периода 01.01.2011 - 31.12.2011:

В резултат на покупка Фондът е придобил активи в размер на 568.04 дка

В резултат на замени Фондът е придобил активи в размер на 3,013.64 дка

В резултат на продажби Фондът е отписал активи в размер на 44,736.07 дка

В резултат на замени Фондът е отписал активи в размер на 1,207.54 дка

В резултат на съдебни решения Фондът е отписал активи в размер на 192.28дка

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

Област	Притежавана земя, дка	Дял от общо притежаваната земя, %	Стойност на придобиване, лв.	Средна цена, лв/дка
Плевен	36 699	15.15%	8 223 194	224
Ямбол	30 713	12.68%	7 112 612	232
Видин	25 293	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
Хасково	11 906	4.91%	2 623 881	220
Монтана	9 543	3.94%	3 153 434	330
Добрич	9 242	3.81%	1 778 063	192
Шумен	9 117	3.76%	2 073 931	227
Русе	7 243	2.99%	1 949 402	269
Разград	4 678	1.93%	1 079 047	231
Силистра	4 306	1.78%	852 156	198
Стара Загора	788	0.33%	169 878	216
Варна	296	0.12%	58 789	199
Сливен	194	0.08%	38 154	197
Пазарджик	50	0.02%	10 107	203
Пловдив	27	0.01%	4 415	162
София				
Общо	242 267	100%	63 551 594.88	221

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

Категория	Площ, дка	Дял, %
I-II	8 584	4%
III-V	197 360	81%
VI	23 988	10%
VII-X	12 333	5%
Общо	242 267	100%

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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



Видно от представените данни за дейността, Фондът притежава обработваема земеделска земя в размер на 242 263 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., Фондът преустанови покупката на земеделска земя с цел предпазване от закупуване на земи с необосновано висока стойност. През 2011 г. Фондът възобнови покупката на земеделски земи в перспективни землища.

4. Действия по управление на закупените земеделски земи.

4.1. Отдаване на закупените имоти под наем/аренда

Над 80% от закупените от Фонда 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 Фонда. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ се стреми да не закупува земеделски земи с наличен договор за наем/аренда с условия,

Годишен доклад за дейността
към 31 декември 2011 г.

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 Фонда е идентификация на всички арендатори, които ползват имоти на Фонда 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 Фондът е сключвал 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. Фондът 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.

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 Фонда 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 Фонда за очакваните приходи от арендна дейност за настоящата 2011/2012.

Стопанска година аренда/наем	Начислени през 2011г.	Платени през 2011г.	Остатък за плащане към 31.12.2011
За 2005/2006	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2007/2008	0	16	209
За 2008/2009	(4)	45	532
За 2009/2010	16	532	567
За 2010/2011	3 892	4 569	538
За 2011/2012*	1 408	257	-
Общо начислени	5 112	5 419	1 846

*Очакваните приходи от арендна дейност за 2011/2012 стопанска година са в размер на 5 632 хил.лв

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

Стопански сезон	Година на покупките на земята	Общо закупена земя, дка	Свободна под аренда земя, дка	Дка, %	Средна рента, лв	Очаквани приходи, хиляди
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	227,518	78%	20	4,564
2010/2011	2011	284,817	248,094	87%	21	5,122
2011/2012	2012	242,263	217,679	90%	26	5,632

* 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 Фонда 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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 задлъжнялост и разходите за лихви. Същевременно бе възобновена покупката на земи в перспективни региони.

5. Систематизирана информация от Годишния финансов отчет на Фонда 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 Фонда**

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 финансовия отчет за годината, приключваща на 31.12.2011 г. покупко-продажби на земеделски земи;
- б) Оповестената в пояснителна бележка № 8 към финансовия отчет продажба на притежаваните от Дружеството дялове от Еларг Агро ЕООД
- в) Договор за спогодба от 03.08.2011г. между Дружеството и Елана Пропърти Мениджмънт АД, оповестен в пояснителна бележка № 13 към финансовия отчет за годината, приключваща на 31.12.2011 г.
- г) Възнаграждение на обслужващи дружества оповестени в пояснителна бележка № 23 към финансовия отчет за годината, приключваща на 31.12.2011 г.;
- д) Предоставени допълнителни парични вноски на дъщерните дружества както е оповестено в пояснителна бележка № 29 към финансовия отчет за годината, приключваща на 31.12.2011 г.

- **Информация относно сделките, сключени между Фонда 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 съдебна линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

По смисъла на §1, т. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ е свързано лице с „„ЕЛАРГ УИНД“ ЕООД. Фондът не е сключвал търговски сделки със свързани лица, освен сключването на договори за обслужване на дейността на Фонда от „ЕЛАРГ АГРО“ ЕООД и „ЕЛАРГ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

УИНД" ЕООД.

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

През 2011 година не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Фонда 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 Фонда 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 Фонда и негови дъщерни дружества сделки в качеството му 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 Фондът е пласирал 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 Фонда и негови дъщерни дружества 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**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

През 2011 година Фондът не е емитирал 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 Фонда и на неговата икономическа група**

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

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от Фонда 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 Консултинг" 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

През отчетената 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 Фонда**

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 Фонда**

Към датата на съставяне на настоящия доклад, членовете на Съвета на директорите 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 Фонда 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.

Годишен доклад за дейността
към 31 декември 2011 г.

- **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 прокуриснт 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 секюритизирани 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

- 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, Фондът не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираните активи.

- Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Инвестиционната политика на Фонда 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.

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

- Структура на капитала на Фонда

Към 31.12.2011 година Дружеството 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 млн. 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
Общо акционерен капитал	0	0	0	0	0	49 730	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 закупени 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

Акционер	Акции	Процент
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) разпределени в над 1000 акционери	12 879 439	21.57%
Общо	59 716 889	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 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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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**

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 й, 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

Годишен доклад за дейността
към 31 декември 2011 г.

заменят за обикновени акции (конвертируеми или заменими облигации), при общ размер на облигационния заем до 500 000 000 лева.

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

Фондът не е сключвал договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Фонда при осъществяване на задължително търгово предлагане.

- Споразумения между дружеството 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 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 05.07.2010 г., избра за одитор за 2009 година “Грант Торнтон” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Уилям Гладстоун” №54, ет.3, 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 2009 и 2008 г. е бил „Грант Торнтон” ООД, а за предходните години „Делойт Одит” ООД.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

- 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.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2011 г.

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

Годишен доклад за дейността
към 31 декември 2011 г.

инвеститори по отношение на тази програма и нейното изпълнение е необходимо и се стреми да насърчава такова активно отношение.

12. Перспективи за развитието на Фонда 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 /каквото е случаят с предложената ликвидация/, Дружеството дължи неустойка на „Агроменидж“ АД. Неустойката е определяема въз основа оставащия срок по договора за управление, остатъчния 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.

Годишен доклад за дейността
към 31 декември 2011 г.

13. Промени в цената на акциите

През отчетния период цената на акциите на Фонда 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 е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със 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 трансакции 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 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 трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Дружеството 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 финансиранията на разположение, за да

Годишен доклад за дейността
към 31 декември 2011 г.

бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали финансиранята 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 способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- 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 Алианс 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/

