

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ - В
ЛИКВИДАЦИЯ, СЧИТАНО ОТ 25.09.2012
КЪМ 25.09.2012**

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

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

1.1. Информация за Фонда.

Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 07.04.2005 г. и е вписан в Търговския регистър на СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. На годишното общо събрание на акционерите, проведено на 22 май 2009 г. беше прието решение за промяна на фирменото наименование на дружеството. Фирмено наименование на Фонда към момента е ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ. Адресът на управление на дружеството е град София, бул. „Никола Вапцаров“, № 16. Срокът на съществуване на дружеството е тринадесет години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър, т.е. до 07.04.2018 г. На извънредното Общо събрание на акционерите на ЕЛАРГ, проведено на 29.02.2012 г. от 15:00 часа е прието решение за прекратяване на Дружеството и обявяването му в ликвидация.

Фондът има едностепенна система на управление.

Към 25.09.2012 г. ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е със следния състав на Съвета на директорите (СД):

- Андрей Валериевич Круглихин - Председател на СД и Изпълнителен директор;
- Георги Иванов Георгиев – Заместник-председател на СД;
- Цанко Гутев Цанков – Член на СД.

Дъщерни дружества:

Еларг Уинд ЕООД, ЕИК 200742256, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Никола Вапцаров“, № 16. Предметът на дейност на дружеството е извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, обслужване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, извършване на подобрения върху тях и извършване на свързани с тази дейност проучвания и анализи, предоставяне на консултации по повод на проекти, свързани с придобитите от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти с цел увеличаване на тяхната стойност, проучване, проектиране и изграждане на комплексни обекти в областта на електропроизводството, консултантска дейност в областта на енергетиката, изграждането и финансирането на енергийни проекти, покупка на стоки или други вещни права с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки, рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания. Дружеството е с капитал 5 000 лева, разпределени в 100 дяла по 50 лева. Управител на дружеството е Красен Георгиев Подгорски.

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

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

- *Извънредното ОСА, проведено на 03.09.2012 г., приема решение за сключване на договор между ЕЛАРГ Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ и „Агроменидж“ АД, обслужващо дружество на ЕЛАРГ, за покупко-продажба на притежаваните от ЕЛАРГ дялове в дъщерното дружество „Еларг Уинд“ ЕООД и на притежаваните от Фонда вземания към Еларг Уинд.*
- *На 21.09.2012 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е направено вписване на „Агроменидж“ АД като нов едноличен собственик на капитала на „Еларг Уинд“ ЕООД.*
- *Към 25.09.2012 г. дружеството е отчело инвестицията в Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) като активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба тъй като на 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД)*

1.2. *Набран капитал*

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

През август 2007 година е пласирана успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона евро, за срок от 3 години, с годишна лихва от 7%, платима на две годишни вноски на шестмесечие. Падежът на емисията беше на 03.08.2010 г. С решение на Общото събрание на облигационерите от 31 август 2010 г. и решение на Съвета на директорите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ от 3 септември 2010 г., облигационният заем е реструктуриран като срокът е удължен с още 3 години (до 2013 г.) и годишна лихва от 8.5 %. Към датата на изготвяне на настоящия доклад всички облигации от облигационния заем на ЕЛАРГ, ISIN BG2100018071, са обратно изкупени и обезсилени.

Представената по-долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 25 септември 2012 година.

Капиталова структура в млн. лева	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Q3 2012
Акционерен капитал при учредяването	500	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение на акционерния капитал	19 432	39 784	0	0	0	0	0	0
Премии от емисии	3 507	9 946	0	0	0	0	0	0
Общо акционерен капитал	23 439	73 169	73 169	73 169	73 169	73 169	73 169	73 169
Облигационен заем	0	0	19 558	0	0	-5 594	0	-13 965
Общо заеми	0	0	19 558	19 558	19 558	13 965	13 965	0
Общо акционерен и заеман капитал	23 439	73 169	92 727	92 727	92 727	87 134	87 134	73 169

1.3. *Основни партньори на Фонда.*

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

Обслужващи дружества:

- АГРОМЕНИДЖ АД, гр. София, район Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 16, офис 20 тел: + 359 (2) 868 1 868, факс: + 359 (2) 868 7 868;
 - ЕЛАРГ УИНД ЕООД, гр. София, район Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 16;
- Към датата на публикуване на настоящия доклад, АГРОМЕНИДЖ АД не е обслужващо дружество на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ. На Извънредното Общо събрание, проведено на 29 февруари 2012 г., акционерите на Дружеството приеха предложението на Съвета на Директорите за обявяването на Дружеството в ликвидация, както и за прекратяване на договора за обслужване с Агроменидж АД, считано от 25.09.2012 - датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията.

- Към датата на публикуване на настоящия доклад, Еларг Уинд ЕООД не е обслужващо дружество на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ. На 21.09.2012 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е направено вписване на „Агроменидж“ АД като нов едноличен собственик на капитала на „Еларг Уинд“ ЕООД;
- Към датата на публикуване на настоящия доклад, дружеството е отчело инвестицията в Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) като активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба тъй като на 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД).

Банка депозитар:

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

Одитор

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

2. Инвестиционни цели и ограничения.

• Предмет на дейност.

Предметът на дейност на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, концентрацията и комасацията на портфолиото от земеделска земя.

• Основна цел.

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

• Инвестиционни ограничения.

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

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

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

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

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

Цена на придобиване

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

Качество на земеделската земя

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

Очаквана доходност

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

Възможности за концентрация

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

Възможност за окрупняване

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

Географско разположение

Стратегията на Фонда е портфолиото от земеделска земя да бъде разпределено в области, в които Фондът ще се стреми да концентрира своите земи или в други области, към които има значителен инвестиционен интерес. Целта е земите в тези други области да бъдат в следствие 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 25 септември 2012 година.

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 25 септември 2012 г.

Област	Пригезианата земя, дка	Дял от общо пригезианата земя, %	Стойност на придобиване, лв.	Средна цена, лв./дка
Плевен	27,298.79	14.03%	5,971,238.09	219
Видин	24,950.06	12.83%	5,110,063.02	205
Ямбол	18,547.97	9.54%	4,221,388.73	228
Враца	16,671.92	8.57%	3,705,450.44	222
Ловеч	15,980.84	8.22%	3,027,660.31	189
Велико Търново	15,504.97	7.97%	3,128,382.91	202
Монтана	11,292.98	5.81%	2,527,008.88	224
Търговище	11,039.64	5.68%	2,230,911.73	202
Шумен	9,142.41	4.70%	1,759,685.64	192
Русе	9,116.58	4.69%	2,073,931.39	227
Бургас	9,006.71	4.63%	2,157,414.34	240
Добрич	8,529.58	4.38%	2,798,358.53	328
Разград	7,243.31	3.72%	1,949,401.75	269
Силистра	4,678.06	2.40%	1,079,046.91	231
Стара Загора	4,297.94	2.21%	850,708.50	198
Варна	787.95	0.41%	169,877.97	216
Пазарджик	193.66	0.10%	38,153.86	197
Сливен	154.14	0.08%	31,261.50	203
Пловдив	49.74	0.03%	10,107.36	203
София	27.33	0.01%	4,414.94	162
Хасково	6.00	0.00%	1,079.28	180
	194,521	100.00%	42,845,340	220

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 25 септември 2012 г.:

Месец	Закупена земя за месеца, дека	Цена на придобиване за месеца, лв./дека	Общо закупена земя в натрупване, дека	Обща сума инвестициите, лв.	Цена на придобиване, лв./дека
Май 2005	200	145	200	30 000	150
Юни 2005	500	150	700	105 000	150
Юли 2005	1 700	149	2 400	358 000	149
Август 2005	1 200	168	3 600	560 000	156
Септември 2005	4 600	164	8 200	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	156
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	183
Януари 2007	3 800	216	147 600	27 218 000	184
Февруари 2007	6 100	214	153 700	28 523 000	186
Март 2007	9 300	221	163 000	30 575 000	188
Април 2007	10 500	216	173 500	32 842 000	189
Май 2007	10 400	213	183 900	35 054 000	191
Юни 2007	9 600	209	193 500	37 058 000	192
Юли 2007	12 400	229	205 900	39 903 000	194
Август 2007	8 700	219	214 600	41 806 000	195
Септември 2007	9 200	241	223 800	44 020 000	197
Октомври 2007	10 600	229	234 400	46 449 000	198
Ноември 2007	8 500	366	242 900	49 564 000	204
Декември 2007	8 300	200	251 200	51 970 000	207
Януари 2008	3 300	257	254 500	52 681 500	207
Февруари 2008	5 000	253	259 500	53 976 000	208
Март 2008	4 600	244	264 100	55 196 900	209
Април 2008	7 000	278	271 100	56 659 900	209
Май 2008	4 600	269	275 700	58 172 700	211
Юни 2008	3 300	285	279 000	59 148 000	212
Юли 2008	3 400	291	282 400	60 151 200	213
Август 2008	4 400	365	286 800	61 375 200	214
Септември 2008	4 800	368	291 600	62 985 600	216
Октомври 2008	1 400	380	293 000	63 874 000	218
Ноември 2008	172	359	293 172	63 911 430	218
Декември 2008	-	-	293 172	64 278 862	219
Януари 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Февруари 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Март 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Април 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Май 2009	0	0	293 172	64 278 862	219

Юни 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Юли 2009	0	0	293 172	64 278 862	219
Август 2009	-138	213	293 034	64 249 387	219
Септември 2009	0	0	293 034	64 249 387	219
Октомври 2009	0	0	293 034	64 249 387	219
Ноември 2009	0	0	293 034	64 249 387	219
Декември 2009	-	-	293 034	64 249 387	219
Януари 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Февруари 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Март 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Април 2010	0	0	293 034	64 249 387	219
Май 2010	3	98	293 036	64 249 651	219
Юни 2010	0	0	293 036	64 249 651	219
Юли 2010	27	185	293 063	64 254 563	219
Август 2010	-46	-207	293 017	64 245 010	219
Септември 2010	-1 685	-217	291 332	63 879 487	219
Октомври 2010	-9 154	-205	282 178	61 999 746	220
Ноември 2010	0	0	282 178	61 999 746	220
Декември 2010	2 639	399	284 817	63 051 806	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	249 294	55 227 750	222
Декември 2011	-7 930	241	242 264	53 531 595	221
Януари 2012	24	368	242,287	53,540,290	221
Февруари 2012	-5,354	233	236,933	52,291,625	221
Март 2012	-4,607	184	232,326	51,443,588	221
Април 2012	-5,065	234	227,262	50,259,342	221
Май 2012	84	372	227,345	50,290,473	221
Юни 2012	-1,110	321	226,236	49,934,532	221
Юли 2012	-12,772	198	213,464	47,400,273	222
Август 2012	-445	166	213,019	47,326,695	222
25 Септ. 2012	-18,499	242	194,521	42,845,546	220

*Забележка - за периода 01.07.2012 - 25.09.2012:
Фондът е придобил активи в размер на 132 дка
Фондът е отписал активи в размер на 31,847 дка*

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

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

4. Важни събития, настъпили към 25 септември 2012 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад. Предстоящи събития.

- Съветът на директорите на ЕЛАРГ реши на свое заседание от 16.07.2012 г. да свика извънредно Общо събрание на Дружеството на 03.09.2012 г. от 10:00 ч., в гр. София, бул. „Никола Вапцаров” № 16, при следния дневен ред:

1. Приемане на решение за сключване на договор за покупко-продажба на земеделски земи между продавача „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и купувача „Ромфарм Компани” ООД, ЕИК: 200732874 и овластяване на изпълнителния директор да сключи договора.

2. Приемане на решение за сключване на договор за покупко-продажба на притежаваните от Фонда дялове в „Еларг Уинд” ЕООД, ЕИК: 200549517 („Еларг Уинд”) и на притежаваните от Фонда вземания към „Еларг Уинд”, който договор да бъде сключен между продавача „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и купувача „Агроменидж» АД, ЕИК: 200549517, и овластяване на изпълнителния директор да сключи договора.

3. Приемане на решение за сключване на Споразумение за изменение на договора за обслужване, сключен между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и Агроменидж» АД, ЕИК: 200549517, и овластяване на изпълнителния директор да сключи споразумението.

4. Приемане на решение за одобряване на Споразумението от 30.11.2011г., така както същото е изменено с Анекс №1/31.05.2012г., сключено между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и „Агроменидж» АД и за сключване на Анекс №2 към Споразумението, с който Анекс да бъдат преуредени последиците от предсрочното прекратяване на договора за обслужване, сключен между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и Агроменидж» АД, ЕИК: 200549517, и овластяване на изпълнителния директор да сключи Анекс №2.

Поканата е вписана в ТР на 23.07.2012 г., като в законоустановения срок е представяно Заявление до КФН (наш Изх.№. ЕФ33-01-3043/23.07.2012 г.) на основание чл.115 б, ал.5 ЗППЦК относно представяне на покана за ОС и материали по дневния ред. Публикацията на поканата и материалите за извънредното ОСА а е направена по надлежния ред до КФН, БФБ, Investor.BG и на сайта на Дружеството: http://www.elarg.bg/general_meeting_bg

- На 24.07.2012 г. КФН издаде разрешение за прекратяване на дружеството, съгласно решение на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 29.02.2012 г. и като последица от така даденото разрешение отне лиценза на „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя” АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти (Решение № 811 – ДСИЦ от 24.07.2012 г. на КФН). На 25.07.2012 г. ЕЛАРГ публикува Уведомление относно разкриване на вътрешна информация във връзка с решението на КФН (наш Изх.№. ЕФ33-01-3045/25.07.2012 г.), публикувано по надлежен ред до КФН, БФБ, Investor.BG и на сайта на Дружеството.

- Съветът на директорите на ЕЛАРГ реши на свое заседание от 27.07.2012 г. да свика извънредно Общо събрание на Дружеството на 03.09.2012 г. от 13:00 ч., в гр. София, бул. „Никола Вапцаров” № 16, при следния дневен ред:

1. Приемане на решение за сключване на договор за прехвърляне на правото на собственост върху притежаваните от „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ земеделски земи, с обща площ от 19 385.843 дка, находящи се в землищата на област Враца и землищата на област Монтана в полза на „Био Фарминг” ООД, индивидуализирани подробно в Приложение №1 към Доклада на Съвета на директорите по чл.114а ЗППЦК, при единична цена от 500 лв. за дка, срещу придобиването от „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ на вземането на „Био Фарминг” ООД срещу „Агроменидж” АД, което вземане произтича от предварителен договор за продажба на акции и е на стойност от 10 972 593.75 лева, и овластяване на представляващия Фонда да сключи договора.

2. Приемане на решение за сключване на тристранен договор между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ, „Агроменидж” АД и „Реколта Екуити” ЕООД за уреждане на взаимни права и задължения между тези страни.

3. Приемане на решение за одобряване на предварителния договор за покупко-продажба на земеделските земи, подробно индивидуализирани в Приложение №2 към Доклада на СД по чл.114а ЗППЦК, находящи се на територията на област Видин, с обща площ от 25 542 дка срещу продажна цена в размер на 450 лв. (четирисотин и петдесет лева) за декар, който договор е сключен между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ като продавач и „Агроменидж” АД, 200549517 като купувач („Предварителният Договор”), както и на решение за одобряване на окончателните договори, които следва да бъдат сключени в изпълнение на Предварителния Договор.

Поканата е вписана в ТР на 03.08.2012 г., като в законоустановения срок е представяно Заявление до КФН (наш Изх.№. ЕФ33-01-3061/03.08.2012 г.) на основание чл.115 б, ал.5 ЗППЦК относно представяне на покана за ОС и материали по дневния ред. Публикацията на поканата и материалите за извънредното ОСА а е направена по надлежния ред до КФН, БФБ, Investor.BG и на сайта на Дружеството: http://www.elarg.bg/general_meeting_bg.

- През м. август 2012 г. ЕЛАРГ закупи предсрочно 2 820 броя облигации на цена и съгласно условията на реструктурирания облигационен заем ISIN BG2100018071, приети с решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 31 август 2010 г., и с решение на Съвета на директорите на ЕЛАРГ от 3 септември 2010 г. Общата сума, изплатена от ЕЛАРГ за обратното изкупуване на 2 820 бр. облигации, е 5 596 283.36 лева,, която включва номиналната стойност на изкупените облигации с включена премия, равна на 1.01x номиналната стойност на облигацията, и начислената до изкупуването лихва. На 24.08.2012 г. е публикувано Уведомление относно обратното изкупуване на 2 820 бр. облигации (наш Изх. №. ЕФ33-01-3064/24.08.2012 г.).
- На 03.09.2012 г. в 10:00 ч. е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя, на което са приети всички решения по дневния ред. Уведомление за упражнени гласове чрез представители с приложен Протокол от проведеното ОСА е представено на 10.09.2012 г. (наш Изх. №. ЕФ33-01-3077/10.09.2012 г.) Протоколът е публикуван и на интернет страницата ЕЛАРГ (http://www.elarg.bg/general_meeting_bg).

- На 03.09.2012 г. в 13:00 ч. е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя, на което е прието решение по т.3 от дневния ред. Съгласно поканата за свикване, поради липса на кворум при гласуването по т.1 и т.2 от дневния ред на ОС, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, беше свикано извънредно Общо събрание на 18 септември 2012 г. от 13:00 ч. Уведомление за упражнени гласове чрез представители с приложен Протокол от проведеното ОСА е представено на 10.09.2012 г. (наш Изх. No. ЕФ33-01-3078/10.09.2012 г.) Протоколът е публикуван и на интернет страницата ЕЛАРГ (http://www.elarg.bg/general_meeting_bg).
- На 18.09.2012 г. в 13:00 ч. е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя, на което са приети всички решения по дневния ред. Уведомление за упражнени гласове чрез представители с приложен Протокол от проведеното ОСА е представено на 21.09.2012 г. (наш Изх. No. ЕФ33-01-3086/21.09.2012 г.) Протоколът е публикуван и на интернет страницата ЕЛАРГ (http://www.elarg.bg/general_meeting_bg).
- През м.септември ЕЛАРГ изкупи предсрочно 1 820 броя облигации на цена и съгласно условията на реструктурирания облигационен заем ISIN BG2100018071, приети с решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 31 август 2010 г., и с решение на Съвета на директорите на ЕЛАРГ от 3 септември 2010 г. Общата сума, изплатена от ЕЛАРГ за обратното изкупуване на 1 820 бр. облигации, е 3 632 509.46 лева, която включва номиналната стойност на изкупените облигации с включена премия, равна на 1.01x номиналната стойност на облигацията, и начислената до изкупуването лихва. В законоустановения срок и по надлежен ред е публикувано Уведомление относно обратното изкупуване на 1 820 бр. облигации (наш Изх. No. ЕФ33-01-3081/17.09.2012 г.).
- На 19.09.2012 г. Съветът на директорите на ЕЛАРГ взе решение за обезсилване на 7 140 броя облигации от облигационен заем на ЕЛАРГ, ISIN BG2100018071, с общ номинал 7 140 000 евро. След обезсилването на горепосочения брой облигации, не остават в обращение облигации от облигационния заем на ЕЛАРГ, ISIN BG2100018071. На 24.08.2012 г. е публикувано Уведомление относно обезсилването на 7 140 бр. облигации (наш Изх. No. ЕФ33-01-3083/20.09.2012 г.).
- На 25.09.2012 г. в Търговския регистър са вписани следните обстоятелства:
 - прекратяване дейността на ЕЛАРГ и обявяване на Дружеството в ликвидация;
 - срок на ликвидацията – 1-годишен срок, считано от вписването на ликвидацията в Търговския регистър на Агенцията по вписванията;
 - Веселин Божидаров Данев е назначен за ликвидатор;
 - представителството на Дружеството се осъществява от ликвидатора, който има првата и задълженията на изпълнителен орган;

В законоустановения срок и по надлежен ред е публикувано Уведомление относно вписването на горните обстоятелства в ТР (наш Изх. No. ЕФ33-01-3093/26.09.2012 г.).

- На 26.09.2012г., в съответствие с изискванията на чл.267 от Търговския закон, е обявена поканата на ликвидатора към кредиторите на дружеството в Търговския регистър.
- Във връзка с вписването на ликвидацията в ТР, считано от 28.09.2012 г., БФБ премести емисията акции, издадена от ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ (4ЕС), на Алтернативен пазар BASE, сегмент акции.

- На 19.10.2012г. ликвидаторът на ЕЛАРГ прие решение за свикване на извънредно Общо събрание на Дружеството на 03.12.2012 г. от 10:00 ч., в гр. София, бул. „Никола Вапцаров” № 16, при следния дневен ред:

1. Приемане на начален ликвидационен баланс на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ – в ликвидация.

2. Изменение на ликвидационния план в частта относно осребряването на собствените на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ имоти с обща площ от 182 583 кв.м., находящи се в с. Бистрица, м. Камбаните.

Ще бъде предложено изменение на договореностите на Фонда с акционера „Агроменидж” АД по отношение на имотите на Дружеството в местността „Камбаните”. Тъй като „Агроменидж” АД има намерение да развива основната си дейност – управление на земеделски земи, „Камбаните” се явяват непрофилен актив, за придобиването на който бе подписан предварителен договор с оглед обезпечаване на ликвидацията. Предлага се на акционерите да одобрят продажбата на „Камбаните” на трето лица, включително и по цена по-ниска от 13 млн. лв. като „Агроменидж” АД ще компенсира Фонда за пропуснатите ползи от разликата между цената на реализация и тази по предварителния договор. В този смисъл интересите на Дружеството и финансовите параметри на ликвидационния план ще бъдат запазени и защитени.

Поканата е вписана в ТР на 26.10.2012 г., като в законоустановения срок е представяно Заявление до КФН (наш Изх.№. ЕФ33-01-3114/26.10.2012 г.) на основание чл.115 б, ал.5 ЗППЦК относно представяне на покана за ОС и материали по дневния ред. Публикацията на поканата и материалите за извънредното ОСА а е направена по надлежния ред до КФН, БФБ, Investor.BG и на сайта на Дружеството: http://www.elarg.bg/general_meeting_bg.

- През периода от 26 септември 2012 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад Дружеството преминава в ликвидационен режим на работа. Съобразно предварително оповестеното, ликвидаторът сформира оперативен екип и предприе стъпки за обезпечаването на дейността по събиране на рентите за изтеклата година и изповядване по нотариален ред на имотите, предмет на предварителни договори, сключени съобразно решенията на СД и Общото събрание.

Продажба на недвижими имоти

След края на отчетния период и преди одобрение на настоящия отчет за публикуване са продадени земи на разположение за ликвидация с площ над 138 хил. дка.

Наеми и Аренди

Към 28 ноември 2012 г. събираемостта на вземанията по договорите за наем/аренда за стопанската 2011/2012 е 86.35%, а към 28 ноември 2011 г. събираемостта на вземанията по договорите за наем/аренда за стопанската 2010/2011 г. възлиза на 85.84 %.

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

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

- **Неликвидност на инвестициите**

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

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

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

- **Намаление на равнището на рентите**

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

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

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

- **Забава при отдаване под аренда**

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


Андрей Круглихин
Изпълнителен директор

