

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ЗА ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 ГОДИНА

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

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

#### 1.1. Информация за Фонда.

Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 07.04.2005 г. и е вписан в Търговския регистър на СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. На Редовното Годишно 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, тоест до 07.04.2018 г.

Фондът има едностепенна система на управление.

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

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

Фондът е собственик на две дъщерни дружества, като притежава 100% от капитала им:

Еларг Агро ЕООД, ЕИК 200741485, 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, инвестиращи в земеделска земя и предоставяне на други свързани с тази дейност услуги; стопанисване и обработка на земеделска земя, производство на непреработена и/или преработена земеделска продукция с цел продажба, обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или други вещни права с цел да ги препродаде в първоначален, преработен и 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 50 000 лв., разпределен в 1000 дяла по 50 лева. Управител на дружеството е Делян Огнемиров Павлов.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Управител на „Еларг Агро”ЕООД е Светослав Насков Бачев (вписване в Търговския регистър на 27.05.2011 г.)

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, стопанисване на недвижими имоти, собственост на 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 дружествата 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 вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови 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 лв. 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 (ЗПК) и Търговския закон (ТЗ). Въз основа на тях, Фондът 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 Агро ЕООД и Еларг Уинд ЕООД за обслужващи дружества 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.

## 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 е на 03.08.2010 г. С решение на Общото събрание на облигационерите от 31 август 2010 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 три години (до 2013 г.) и годишна лихва от 8,5%. През текущия период бе обратно изкупена част от тази емисия, като изкупуването е подробно описано в т.4

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

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

Капиталовата структура на дъщерните дружества е, както следва:

Капиталът на Еларг Агро ЕООД е 50 000 лв., разпределен в 1000 дяла по 50 лева. Капиталът на дружеството е 100% собственост на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ.

Капиталът на Еларг Уинд ЕООД е 5000 лв, разпределен в 100 дяла по 50 лв. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Фонд за земеделска земя АДСИЦ.

## 1.3. Основни партньори на Фонда.

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

Обслужващи дружества:

- АГРОМЕНИДЖ АД, гр. София, район Лозенец, бул. Никола Вапцаров № 16, ет.1: + 359 (2) 868 1 868, факс: + 359 (2) 868 7 868;
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД, гр. София, район Лозенец, бул. Никола Вапцаров 16;
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД, гр. София, район Лозенец, бул. Никола Вапцаров 16

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 за 2010 година е специализираното одиторско предприятие Грант Торнтън ООД.

### **3. Инвестиционни цели и ограничения.**

- **Предмет на дейност.**

Предметът на дейност на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, 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 заменяни срещу земи в области, в които Фондът ще концентрира своето портфолио.

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

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

Област	Притежавана земя, дека	Дял от общо притежаваната земя, %
Плевен	40 391	14.35%
Ямбол	37 484	13.32%
Видин	26 661	9.47%
Враца	20 047	7.12%
Търговище	18 734	6.66%
Ловеч	18 058	6.42%
Велико Търново	17 065	6.06%
Монтана	15 827	5.62%
Бургас	15 102	5.37%
Хасково	13 300	4.73%
Добрич	10 029	3.56%
Русе	9 922	3.53%
Разград	9 816	3.49%
Шумен	9 630	3.42%
Габрово	6 763	2.40%
Стара Загора	4 830	1.72%
Силистра	4 678	1.66%
Варна	2 494	0.89%
Сливен	296	0.11%
Пазарджик	194	0.07%
Пловдив	50	0.02%
София област	27	0.01%
<b>Общо</b>	<b>281 399</b>	<b>100%</b>

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 31 март 2011 г.

Месец	Закупена земя за месеца, дека	Цена на придобиване за месеца, лв/дека	Общо закупена земя с натрупване, дека	Обща сума инвестицията, 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	131 400	160
Октомври 2005	4 400	157	12 600	2 006 000	159
Ноември 2005	800	170	13 400	2 142 000	160
<b>Декември 2005</b>	<b>7 300</b>	<b>159</b>	<b>20 700</b>	<b>3 301 000</b>	<b>159</b>
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
<b>Декември 2006</b>	<b>5 800</b>	<b>198</b>	<b>143 800</b>	<b>26 396 000</b>	<b>184</b>
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
<b>Декември 2007</b>	<b>8 300</b>	<b>290</b>	<b>251 200</b>	<b>51 970 000</b>	<b>207</b>
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
<b>Декември 2008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293 172</b>	<b>64 278 862</b>	<b>219</b>
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
<b>Декември 2009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293 034</b>	<b>64 249 387</b>	<b>219</b>

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
<b>Декември 2010*</b>	<b>2 639</b>	<b>399</b>	<b>284 817</b>	<b>63 051 866</b>	<b>221</b>
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

Забележка - за периода 31.12.2010 - 31.03.2011:

В резултат на покупка Фондът е придобил активи в размер на 53.909 дка

В резултат на продажби Фондът е отписал активи в размер на 3,472.297 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 им.

#### **4. Важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2011 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад.**

- С решение на Съвета на директорите от 6.01.2011 г., СД прекрати проект за изграждане на ветрогенераторен парк „Ветрино” с оглед на съществуващите регулативни неясноти за промяна в предназначението на земите за строеж на ВЕИ проекти, както и във връзка с редица проблеми, свързани с присъединяването им към мрежата на НЕК;
- С решение на Съвета на директорите от 18.02.2011 г., СД допусна продажба на земеделска земя с цел намаляване задлъжнялостта на Фонда;
- На 05.05.2011 г., на основание чл. 223, ал. 1 от Търговския закон (ТЗ) и чл. 33, ал. 1 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите на ЕЛАРГ взема решение за свикване на редовно общо събрание на Дружеството, което ще се проведе на 28 юни 2011 г. от 10 ч., в гр. София, в офиса на обслужващото дружество „Агроменидж” АД – бул. „Н. Вапцаров” № 16;
- На 18.05.2011 г. е изпратено Заявление до КФН, БФБ и ЦД (наш Изх. №. ЕФ33-01-2325/18.05.2011 г.) относно представяне на покана за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ и материали по дневния ред. Документите са предоставени на обществеността чрез информационната медия Инвестор.бг. Материалите по дневния ред са достъпни и на интернет страницата на Дружеството [www.elarg.bg](http://www.elarg.bg);



- На 18.05.2011 г. до КФН, БФБ, ЦД и обществеността е изпратено уведомление относно публикация на Покана за свикване на ОСА в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

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

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

- **Неликвидност на инвестициите**

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

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

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

- **Намаление на равнището на рентите**

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

Изпълнителен директор: .....  
/Веселин Данев – пълномощник на Изп. директор/

