

ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ /Дружеството, Фонда/ е създадено през 2005 година на Учредително събрание, проведено на 14.03.2005 г. с капитал в размер на 500 000 лева, разпределен в 500 000 броя обикновени безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев. Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 7 април 2005 г. и е вписан в търговския регистър към СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. ЕИК на дружеството е 131404159. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София 1164, район Лозенец, бул. „Никола Вапцаров” No.16.

Капиталът на Фонда е увеличаван на три пъти:

- От 500 000 лева на 2 496 068 лв. чрез издаване на 1 996 068 нови акции, всяка с номинална и емисионна стойност от 1 лев.
- От 2 496 068 на 19 931 843 лв. чрез издаване на 17 435 775 нови акции, всяка с номинална стойност 1 лев.
- От 19 931 843 лв. на 59 715 885 лева, чрез издаване на 39 863 686 нови акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

Реално разполагаемият капитал към момента е 73,2 милиона лева. Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа основно в Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Въз основа на тях дружеството подлежи на регулация от Комисията за финансов надзор. Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си с решение на КФН от 1 юни 2005 година, а именно: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения върху тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/ или продажбата им.

Дружеството е сключило договор с банка-депозитар съгласно изискванията на ЗППЦК, а именно УниКредит Булбанк АД, и договори с обслужващи дружества съгласно изискванията на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както следва: „Агроменидж” АД, „ЕЛАРГ Агро”ЕООД и „ЕЛАРГ Уинд” ЕООД.

Дружеството се управлява по едностепенна система на управление от Съвет на директорите в петчленен състав. Всички членове на СД покриват изискванията на българското законодателство за „независими” съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

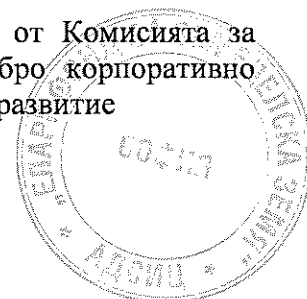
Дружеството има назначен на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, съгласно изискванията на чл. 116 г. от ЗППЦК.



Наименование на емитента:	ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ
Обслужващи дружества:	АГРОМЕНИДЖ АД, ЕЛАРГ АГРО ЕООД, ЕЛАРГ УИНД ЕООД
Наименование на банката-депозитар:	УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД
Регистрирани клоновеДружеството:	Дружеството няма регистрирани клонове
Електронен адрес:	office@elarg.bg
Електронна страница в интернет:	www.elarg.bg
Тип на дружеството:	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Дата на учредяване:	ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 14 март 2005 г.
Предмет на дейност:	инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения върху тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем лизинг, аренда и/или продажбата им.
Срок:	13 години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър /до 2018 г./
Номер на датата на разрешение, издадено от КФН:	№370/01.06.2005 г.
ЕИК	131404159
Размер на капитала, с който дружеството е учредено:	500 000 /петстотин хиляди/ лева
Номинална стойност на 1 акция при учредяването:	1 /един/лев
Общо издадени акции:	59 715 885 / петдесет и девет милиона седемстотин и петнадесет хиляди осемстотин осемдесет и пет/ акции

1. Общи положения:

Настоящата Програма е изготвена в съответствие с приетите от Комисията за финансов надзор и международно признати стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие



2. Основни цели и принципи:

С приемането и изпълнението на настоящата Програма „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ си поставя следните цели:

Цел 1: Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход, при минимален риск. Съветът на директорите поставя тази цел на първо място и ръководството счита нейното успешно осъществяване за своя приоритетна цел и основен мотив на акционерното дружество да останат такива и за в бъдеще.

Цел 2: Да защити правата на акционерите си и да обезпечи инвестирането на набрания капитал в качествени земеделски земи със съответната сигурност в правата на продаващите собственици, както и да инвестира в региони, където наемните и рентните отношения са силно развити.

Цел 3: Повишаване на доверието в управлението. Съветът на директорите счита, че създаването на лоялни отношения с инвеститорите и акционерите е път към постигане на по-задоволителни резултати.

Цел 4: Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Фонда, а от там и вземането на информирани решения от инвеститорите и акционерите на дружеството. Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства в недвижими имоти. Това поражда необходимост от ежедневна и възможно по-подробна информираност на съществуващите и потенциалните акционери относно стойността на тяхната инвестиция. Осъзнавайки тази потребност, ръководството на Обслужващото дружество отделя специално внимание на своевременното и детайлно разкриване на информацията относно дейността на дружеството.

Цел 5: Да осигури стратегическо управление на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, ефикасен контрол върху управлението, осъществяван по отношение на СД на Дружеството от страна на неговите акционери, както и върху дейността на обслужващото дружество от страна на СД и отчетност от Обслужващото дружество пред „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ.

3. Начин на реализиране на основните цели:

а) запазване и увеличаване на стойността на инвестициите на акционерите при минимален риск:

Съгласно Устава на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, основната цел на Дружеството е закупуване на земеделска земя, окрупняването ѝ и извличането на доход от нея.

Основната политика на Фонда:

Дружеството секюритизира недвижими имоти и придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Фондът може да придобива вещни права върху земеделски имоти, находящи се на територията на Република България, включително стопански постройки, земеделски и други земи, гори и др. при спазване на изискванията на закона и този Устав. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ може да закупува земеделски имоти с цел промяна на предназначението на стойност до 10% от балансовата стойност на активите към 31 декември на съответната година, но не повече от левовата равностойност на 5 /пет

милиона/ евро. Фондът не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ инвестира в земеделски имоти, осигуряващи доход под формата на арендни и други текущи плащания. Диверсификация на портфейла от земеделски имоти се постига посредством инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

б) Защита на правата на акционерите на Дружеството. Равнопоставено третиране на всички акционери на Дружеството, включително институционални инвеститори, дребни и миноритарни акционери:

Следните обстоятелства осигуряват равнопоставеното третиране на акционерите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ:

- Акциите на Дружеството са безналични, непривелигировани, с право на един глас. Всички акции на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ са от един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Акциите на Дружеството се придобиват само срещу пълното заплащане на тяхната емисионна стойност и правото на глас по тях възниква веднага. Единствените ограничения по неговото упражняване са свързани с акциите, придобити по-малко от 14 дни преди датата на ОСА.
- Всеки от акционерите на Дружеството, независимо от броя притежавани акции, има право да прави предложения за решения по гласувания от СД на дружеството и обявен в ТР дневен ред. Всеки акционер има право да предлага включването на нови точки в дневния ред, в случай че на ОСА присъстват всички акционери. Предложените нови точки могат да бъдат обсъждани само при условие, че никой от акционерите не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.
- Съветът на директорите е назначил на трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който следи за спазването на правата на всички акционери, за разясняването на техните права и информирането им по всички въпроси относно дейността на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ и Обслужващото дружество, които не представляват вътрешна информация или за чието разкриване не съществува друга законова забрана. СД на дружеството осигурява участието на директора за връзки с инвеститорите, който да следи за спазването на правата на акционерите, на всички значими корпоративни събития, в това число и заседания на СД, ОСА и други. СД оказва на директора за връзки с инвеститорите пълно съдействие. Директорът за връзки с инвеститорите изготвя отчет за своята дейност на ясен и достъпен език, който да представи на акционерите на годишното общо събрание на акционерите.

в) Разкриване на информация и прозрачност:

Във връзка с изискването за разкриване на информация от ЕЛАРГ, могат да бъдат открити три групи задължения:

1. задължение за разкриване на информация директно на акционерите и инвеститорите в дружеството;



2. задължение за разкриване на информация в Комисия по финансов надзор и Българска фондова борса;
3. уведомления за разкриване на дялово участие в дружеството и разкриване на вътрешна информация.

По т. 1 акционерите в „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ имат следните права:

- Получаване на изчерпателна информация за ОСА, включително информация за дата, час и място на ОСА, дневен ред, конкретни предложения за решения по всяка точка от дневния ред, информация за реда за упражняване на правото на глас. Гаранция за упражняването на това право е публикуването на поканата за свикване на ОСА в Търговския регистър най-малко 30 дни преди датата на събранието, което задължение се изпълнява от Изпълнителния директор по изрично нареждане и овластяване от СД.
- Съгласно чл. 224, ал. 1 от Търговския закон, всички писмени материали за Общото събрание на акционерите следва да бъдат на разположение на акционерите най-късно на датата на публикуване на поканата по предходния параграф. При поискване, те следва да бъдат предоставени на всеки акционер безплатно.
- Членовете на СД са длъжни да изпълняват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна; да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните си задължения; да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и да не оказват влияние върху останалите членове на Съвета при вземането на решения в тези случаи; да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството; да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.
- Уебсайтът на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ съдържа и друга информация за инвеститорите, които не представляват търговска тайна.

По т. 2 акционерите в „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ имат следните права:

- Дружеството предоставя в Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса тримесечни и годишни отчети с нормативноустановено съдържание. Дружеството разкрива информация и за редица други нормативно установени обстоятелства при тяхното настъпване. Директорът за връзки с инвеститорите има задължение да осигури навременно и достоверно разкриване на информация за дейността на дружеството съгласно изискванията на закона.

- Дружеството изпраща в Комисията по финансов надзор и Българска фондова борса АД и всички покани за общи събрания на акционерите, писмени материали по дневния ред на тези общи събрания и протоколите от самите общи събрания.

По т. 3 акционерите в „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД СИЦ имат следните права:

Всяко лице, чието право на глас при наличие на определени в ЗППЦК предпоставки достигне до, надхвърли или падне под 5 на сто или число,кратно на 5 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството, е длъжно да уведоми за това Дружеството, КФН и БФБ в срок. С оглед осигуряване на спазването на такова задължение от съответните лица, Дружеството изисква текуща информация от Централен Депозитар АД и своевременно уведомява акционерите си. При поискване, Директорът за връзки с инвеститорите разяснява на всяко заинтересувано лице съдържанието и реда за изпълнение на това задължение.

4. Прозрачност на управлението:

а) отчетността на Дружеството, включително счетоводната отчетност, се поддържа от Обслужващите дружества;

б) годишният финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективен външен анализ за начина, по който е изготвен и представен. Годишният финансов отчет се изготвя в съответствие с международните счетоводни стандарти, което е една от гаранциите за достоверното представяне на неговото финансово състояние.

в) изготвяне на пълни и верни протоколи от всички заседания на СД с мотивите по същество за взетите решения по точките от дневния ред. Изготвянето на протоколите и тяхното съхранение /минимум 5 години/ е задължение на Директора за връзки с инвеститорите.

г) всички останали материали, протоколи, договори, декларации и отчети също се съхраняват в Дружеството и отразяват състоянието на Фонда, сключените сделки, поетите и изпълнени задължения и осъщественото разкриване на информация.

5. Контрол върху управлението, осъществявано по отношение на СД на Дружеството от неговите акционери:

- Членовете на СД се избират, освобождават и отговарят пред Общото събрание на акционерите.
- Общото събрание определя размера на възнаграждението на членовете на СД, както и размера на гаранцията за тяхното управление. Дружеството не може да започне да изплаща възнаграждението преди внасянето на гаранцията.
- Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на Дружеството, който се приема от ОСА, както и отчет за управлението с нормативно определено съдържание, който е част от годишния финансов отчет, подлежащ на внасяне в КФН. В последния се включва и отчет за изпълнението на тази Програма за добро корпоративно управление. Една трета от членовете на СД винаги са независими



лица по смисъла на ЗППЦК. Членовете на СД притежават необходимата квалификация и опит за осъществяване на своите функции в Дружеството.

6. Контрол върху дейността на обслужващите дружества от страна на СД:

Договорите за обслужване на дейността на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ с обслужващите дружества са сключени в най-добър интерес на акционерите. Договорите съдържат клаузи, защитаващи Фонда. Обслужващите дружества са длъжни да представят ежемесечни справки относно дейността си пред членовете на управителния орган на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ.

Обслужващите дружества гарантират, че действията им във връзка с корпоративното и оперативно управление ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни, ще се извършват с грижата на добър търговец и ще са в интерес на Дружеството и акционерите. Дружествата ще полагат усилия решенията им да нямат различно отражение върху акционерите при съблюдаване разпоредбите на Устава на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ и в съответствие със законната и подзаконната нормативна рамка. Дружествата ще осигуряват спазването на приложимото право.

Обслужващите дружества дължат представянето на месечни отчети на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, както и извънредни отчети, когато Съветът на директорите прецени, че има нужда от такива.

7. Преходни и заключителни разпоредби:

Използваните специални термини в тази Програма имат значението, определено в дефинитивните норми от допълнителните разпоредби на ЗППЦК. За неуредените от тази Програма случаи се прилагат ЗППЦК и съответната законова и подзаконна нормативна база.

Програмата е приета с Протокол от заседание на СД от 31.03.2011 г.

Непосредственото изпълнение на Програмата се възлага на Съвета на директорите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ.

