

**ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ”
АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**

**МОТИВИРАН ДОКЛАД
по чл. 114а ЗППЦК**

от Съвета на директорите на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ,

ОТНОСНО: Целесъобразността и условията на сделките по чл.114, ал.1 ЗППЦК, предложени за одобрение от Общото събрание на акционерите на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ, насрочено за 03 септември 2012г., 13.00 часа

Уважаеми Акционери,

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на директорите (СД) на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ („Еларг”, „Фондът”), в съответствие с разпоредбите на чл. 114а, ал.1 ЗППЦК и чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003г. на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Съгласно чл. 114а, ал.1 ЗППЦК настоящият доклад на СД на дружеството е част от материалите по дневния ред на извънредното Общото събрание на акционерите на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ, насрочено за 03 септември 2012г., 13.00 часа.

С решение на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. от 15:00 часа („Извънредното Общо Събрание”) бе прието Фондът да бъде прекратен и съответно обявен в ликвидация. С решение № 811-ДСИЦ от 24.07.2012г., Комисията за финансов надзор на основание чл. 29 ЗДСИЦ, във връзка с чл. 47, ал. 1 от Наредба № 11 и на основание чл. 28 ЗДСИЦ във връзка с чл. 21 Закона за пазарите на финансови инструменти, издаде разрешение на Еларг за прекратяването му, съгласно приетото решение на Извънредното Общо Събрание.

С оглед на законодателната уредба, фактическият състав на обявяването на Фонда в ликвидация ще бъде завършен с вписването на решението за ликвидация в търговския регистър, което вписване от своя страна се предпоставя от издаване на удостоверение по чл.77, ал.1 ДОПК от Националната агенция за приходите, като от своя страна, срокът за издаването на това удостоверение е до 60 дни от постъпване на уведомлението от търговеца.

Изложеното сочи, че прекратяването на Еларг и обявяването му в ликвидация се очаква да бъде вписано в търговския регистър в началото на м.октомври. Междувременно, този междинен период следва да бъде използван за подготовка на разпоредителните сделки с имуществените активи на фонда, и тяхното стартиране.

При одобрение от Ваша страна на посочените сделки, към изпълнението по тях може да се пристъпи веднага, без да се изчаква вписването на ликвидацията в Търговския Регистър. В случай, че решението за ликвидация междувременно бъде вписано в търговския регистър, сделките ще бъдат довършени от ликвидатора, в хода на производството по ликвидация, съобразно одобренията от Вас условия.

Необходимостта от сключването на сделките – предмет на настоящия доклад и от предварителното им одобрение от общото събрание на Фонда произтича от следните причини:

За предложените за одобрение сделки, са сключени предварителни договори, така както акционерите са уведомени със съобщение на изпълнителния директор от 09.05.2012г., публикувано в информационната агенция, ползвана от „Еларг” – „Инвестор БГ”. Тъй като при сключването на окончателните договори, вземанията на Фонда към лица, които попадат в категорията на заинтересувани лица надхвърлят прага по чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК, като същевременно по част от сделките е налице разпореждане с активи, които надхвърлят стойността по чл.114, ал.1, т.1, б.”б” ЗППЦК, тези сделки се нуждаят от Вашето предварително одобрение.

Сделките, които Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите за одобрение, са следните:

I. Прехвърляне на правото на собственост на земеделски земи на „Био Фарминг” ООД, ЕИК: 200743066.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

Прехвърляне на правото на собственост върху притежаваните от „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ земеделски земи, описани в Приложение №1 към настоящия доклад, с обща площ от 19 385.843 дка, находящи се в землищата на област Враца и област Монтана („Земеделските Земи по Приложение №1”) в полза на „Био Фарминг” ООД, при единична цена от 500 лв. за дка, срещу придобиването от „Еларг” на вземането на „Био Фарминг” ООД срещу „Агроменидж” АД, което вземане произтича от предварителен договор за продажба на акции и е на стойност от 10 972 593.74 лева.

Описание на съдържанието на правата и задълженията на страните, съставляващи предмета на този договор:

С договор, сключен във формата на нотариален акт „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ прехвърля на „Био Фарминг” ООД правото на собственост върху Земеделските Земи по Приложение №1 по цена от 500 лева за дка, срещу прехвърлянето от страна на „Био Фарминг” в полза на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ на вземането на „Био Фарминг” ООД срещу „Агроменидж” АД в размер от 10 972 593.74 (десет милиона деветстотин седемдесет и две хиляди петстотин деветдесет и три, 0.74 лева) лева, произтичащо от предварителен договор за продажба на акции, сключен на 24.01.2012г. между „Био Фарминг” ООД и „Агроменидж” АД.

Имуществените последици от сключването на тази сделка са както следва:

(а) Еларг отчуждава, и съответно, „Био Фарминг” ООД придобива правото на собственост върху Земеделските Земи по Приложение №1.

(б) Еларг придобива вземане срещу акционера „Агроменидж“ АД на стойност от 10 972 593.74 лева.

Тъй като насрещната престация срещу правото на собственост, с което „Еларг“ се разпорежда, и която насрещна престация преминава в патримониума на Фонда, е вземането на „Био Фарминг“ ООД срещу „Агроменидж“ по-долу следва описание на неговите основни параметри:

На 24.01.2012г. „Био Фарминг“ ООД е поел задължението да прехвърли на „Агроменидж“ АД или на посочено от него трето лице всички притежавани от „Био Фарминг“ ООД в капитала на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ 11 095 882 (единадесет милиона деветдесет и пет хиляди осемстотин осемдесет и две) обикновени поименни безналични акции, срещу задължението на „Агроменидж“ АД да заплати на „Био Фарминг“ ООД продажна цена за така прехвърлените акции в общ размер от 11 872 593.74 лева в срок от 10 дни, считано от датата на сключване на предварителния договор. „Агроменидж“ АД е изпълнил частично това свое задължение, заплащайки на „Био Фарминг“ ООД сумата от 900 000 лева, като за остатъка от продажната цена на акциите, в размер от 10 972 593.74 лева, в полза на „Био Фарминг“ ООД е възникнало валидно, изискуемо и ликвидно вземане срещу „Агроменидж“ АД.

Именно това вземане е насрещната престация, дължима от „Био Фарминг“ ООД на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ срещу придобиването от „Био Фарминг“ ООД на правото на собственост върху Земеделските Земи по Приложение №1.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

ПРЕХВЪРЛИТЕЛ НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ И ПРИОБРЕТАТЕЛ НА ВЗЕМАНЕТО СРЕЩУ АГРОМЕНИДЖ АД – “ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 131404159, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.„Никола Вапцаров” № 16, представлявано от изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин,

ПРИОБРЕТАТЕЛ НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ И ПРЕХВЪРЛИТЕЛ НА ВЗЕМАНЕТО СРЕЩУ «АГРОМЕНИДЖ» АД – «БИО ФАРМИНГ» ООД, дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК: 200743066, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Ботевградско шосе” № 459, представлявано от управителя Росица Йотова Цекина.

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА:

Общият размер на цената на прехвърляемите Земеделски Земи по Приложение №1 е в размер на 9 692 921.50 лева.

Общият размер на цената на прехвърляемото вземане е 10 972 593.74 лева.

Съгласно експертната оценка на лицензиария оценител „Оценки и Партньорство” ООД, пазарната цена на недвижимите имоти към 20.06.2012г. е в размер от 8 557 754 лева, като оценката е валидна за срок от 6 месеца, считано от ефективната дата на оценката – 20.06.2012г.

Съгласно експертната оценка на лицензиария оценител „Файнанс Консулт“ ООД от 02 юли 2012г., пазарната цена на вземането, което се придобива от „Еларг“ срещу „Агроменидж“ АД е в размер от 10 685 859 лева, като оценката е валидна за срок до 31.12.2012г.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

Предвид конкретните условия на предложената сделка, последната се сключва в полза и на двете страни.

5. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СДЕЛКАТА:

1. Тъй като в изплащане на уговорената цена на Земеделските Земи по Приложение №2 в общ размер от 9 692 921.50 лева, „Био Фарминг“ ООД прехвърля на Фонда вземане с номинална стойност от 10 972 593.74 лева, чиято пазарна стойност, съгласно оценката е 10 685 859 лева, и с оглед икономическото уравнивяване на двете насрещни престации, „Еларг“ се задължава да заплати на „Био Фарминг“ ООД сумата от 1 000 000 лева.
2. В случай, че след сключване на договора, се установи, че някой от Земеделските Земи по Приложение №1, е обременен с тежести (с изключение на тежестите, съществували към момента на сключването на договора и декларирани от „Еларг“ пред „Био Фарминг“), както и при каквито и да било други обстоятелства, които биха могли да доведат до пълна или частична евикция на съответния имот, „Био Фарминг“ ООД има право да развали договора по отношение на този имот, а „Еларг“ е длъжен да му заплати в петдневен срок от уведомяването от страна на Приобретателя, придружено с доказателства, установяващи факта за наличието на обстоятелство за евикция, двукратния размер на цената на съответния имот, определена на базата на 500 лева за дка, като отговорността на „Еларг“ се ограничава до задължението за заплащане на тази сума, без да дължи обезщетение за вредите, претърпени от развалянето на договора или за вредите, резултат от неизпълнението на договора, освен в случаите, в които Прехвърлителят е действал при умисъл или груба небрежност.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА НА СДЕЛКАТА ОТ ГЛЕДНА ТОЧКА НА ЧЛ.114 ЗППЦК. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 5 ЗППЦК И ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ЗППЦК

Представеният списък на акционерите на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, към датата на изготвяне на настоящия доклад, сочи, че „Био Фарминг“ ООД не е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, както и че дружеството не е свързано лице по смисъла на §1, т.2 от Допълнителните Разпоредби на ЗППЦК.

„Био Фарминг“ ООД притежава 11 095 882 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас от капитала на „Еларг ФФЗ“ АДСИЦ, целият в размер на 59 715 885 лева, всяка от притежаваните акции с номинална стойност от 1.00 лев.

Следователно, акционерното участие на дружеството-приобретател в дружеството-прехвърлител е 18.58 % от капитала на публичното дружество. Не са налице и останалите елементи на чл.114, ал.5 ЗППЦК, които дават основание за квалифициране на едно лице като заинтересувано, нито пък елементите на §1, т.12 от ДР на ЗППЦК, които определят качествата на лицата като „свързани лица”.

Стойността на прехвърляемите активи съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, а именно отчета към 29.02.2012г. е в размер от 7 831 130 лева. Това е и стойността на прехвърляемото имущество, съгласно чл.114, ал.3 ЗППЦК.

Тази стойност не надхвърля 1/3 от балансовата стойност на активите съгласно последния одитиран отчет на дружеството, която именно стойност е по-ниската измежду стойностите по последния одитиран и последния изготвен отчет на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ.

Следователно, сделката не може да бъде квалифицирана като такава по чл.114, ал.1, т.1 ЗППЦК.

Същевременно, по силата на сделката, в полза на Еларг ще възникнат вземания към свързаното лице – „Агроменидж” АД, които, в съвкупност с други вземания на Фонда към „Агроменидж” АД надхвърлят границата по чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.”б” ЗППЦК.

Следователно, сделката за прехвърляне на правото на собственост между Земеделските Земи по Приложение №1 срещу придобиване на вземане, между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и „Био Фарминг” ООД представлява сделка по чл. 114, ал.1, т.3 ЗППЦК, предвид което валидното ѝ сключване изисква предварително прието решение на общото събрание на акционерите на публичното дружество, с което сделката да се одобрява, и съответно, с което, да бъде овластен Съвета на директорите и представляващия Фонда да сключат тази сделка.

7. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА ЕЛАРГ ОТ РЕАЛИЗАЦИЯ НА СДЕЛКАТА.

Както акционерите на Фонда са информирани още на Извънредното Общо Събрание, между „Еларг” и „Био Фарминг” ООД е сключен предварителен договор за прехвърляне на „Био Фарминг” ООД на правото на собственост върху Земеделските Земи по Приложение №1, при следните алтернативни насрещни престации на „Био Фарминг” ООД: (i) пълно удовлетворение на вземането на „Био Фарминг” за ликвидационния му дял; (ii) цесия в полза на Фонда на вземането на „Био Фарминг” ООД срещу „Агроменидж” АД, така както същото е индивидуализирано по-горе в настоящия доклад.

Сключването на сделката при нейната първа опция – прехвърляне на правото на собственост върху Земеделските Земи по Приложение №1 за пълно удовлетворение на вземането на „Био Фарминг” ООД за ликвидационен дял бе обвързано със завършването на фактическия състав на ликвидацията в определен от страните срок. Предвид продължителната висящност на административното производство по чл.29 ЗДСИЦ във връзка с чл.28 ЗДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, което приключи едва на 24.07.2011г., така предвиденото условие не настъпи в договорения между страните срок.

При това положение, предложението на Съвета на директорите, е да се пристъпи към сключване на окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост срещу придобиване от Фонда на вземането на „Био Фарминг” ООД срещу „Агроменидж” АД.

Сключването на прехвърлителната сделка при тази втора опция – право на собственост срещу вземане, е сходно с икономическите последици на обикновена продажба на земи срещу парични средства. Това следва от факта, че по силата на сделката, Фондът ще придобие вземане срещу „Агроменидж” АД, което вземане е лесно събираемо, предвид винаги възможната компенсация между насрещните вземания на „Еларг” и „Агроменидж” АД, което дружество е акционер, притежаващ 49.5% от акциите във Фонда, и съответно е носител на вземане за ликвидационен дял, съразмерен на акционерното му участие във Фонда.

Тъй като първата опция по договора ни с „Био Фарминг” ООД по мнението на Съвета на Директорите бе предпочитаната за Фонда, целта е да се запази основната част от нейния икономическия ефект в интерес акционерите. В този смисъл са и постигнатите предварителни договорки, които предлагаме за Вашето одобрение по Раздел Втори от настоящия доклад.

II. 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.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

Предметът на сделката включва следните взаимни задължения на страните по нея:

1. Фондът се задължава да освободи „Агроменидж” АД от задължението му в размер на 10 972 593.74 лева, придобито от Фонда по силата на договора с „Био Фарминг” ООД, който договор е предмет на изложението на Раздел Първи от настоящия доклад.
2. Като насрещна престация за погасяване на задължението си, „Агроменидж” АД се задължава да упражни правата си по предварителния договор за продажба на акциите, сключен между „Агроменидж” АД и „Био Фарминг” ООД на 24.01.2012г., като посочи новоучреденото дружество „Реколта Екуити” ЕООД, като лице, което да придобие 11 095 882 акции от капитала на „Еларг Фонд за земеделска земя” АДСИЦ.
3. Като насрещна престация за действията на Фонда в полза на „Реколта Екуити” ЕООД, Реколта Екуити” ЕООД се задължава да заплати на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ сумата от 25 000 000 лева с падеж датата на разпределение на ликвидационното имущество, като „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ има правото да прихване вземането си в размер на 25 000 000 срещу „Реколта Екуити” ЕООД срещу насрещното вземане на „Реколта Екуити” ЕООД, произтичащо от ликвидационния му дял.

Описание на съдържанието на правата и задълженията на страните, съставляващи предмета на този договор:

По силата на сключен на 24.01.2012г. предварителен договор с „Био Фарминг“ ООД („Предварителният Договор за Продажба на Акции“), „Агроменидж“ АД има правото да придобие 11 095 882 акции от капитала на „Еларг“ („Продаваемите Акции“), алтернативно, да посочи трето ползващо се лице, което да придобие тези акции.

Преценката на Фонда е, че оптималната за акционерите на „Еларг“ възможност в открито производство по ликвидация, е тези акции да бъдат придобити от дружество – еднолична собственост на изпълнителния директор на Фонда, като за целта са предприети действия за учредяване на такова дружество - „Реколта Екуити“ ЕООД. Тази преценка се ръководи от обстоятелството, че съобразно действащото законодателство Фондът няма право пряко да придобива и държи акциите си и е логично тази възможност да бъде предоставена на лице, което се ползва с доверието на акционерите и с грижата на добър търговец се отнася към интересите на Фонда.

В резултат на така сключеното тристранно споразумение, настъпват следните имуществени последици:

1. (а) Задължението на „Агроменидж“ АД към „Еларг“ в размер от 10 972 593.74 лева се погасява.
2. (б) Еларг придобива вземане в размер на 25 000 000 лева срещу новия акционер – „Реколта Екуити“ ЕООД, който акционер има участие от 18.58% в капитала на Фонда.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

“ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 131404159, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.„Никола Вапцаров” № 16, представлявано от изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин,

«АГРОМЕНИДЖ» АД, акционерно дружество, вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК: 200549517, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.„Никола Вапцаров” №16, представлявано от изпълнителния директор Веселин Божидаров Данев.

„РЕКОЛТА ЕКУИТИ” ЕООД, еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК: 202172972, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.„Никола Вапцаров” №16, представлявано от управителя Андрей Валериевич Круглихин.

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА:

Стойността на вземането на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ срещу „Реколта Екуити” ЕООД е в размер на 25 000 000 лева.

Стойността на погасеното задължение на акционера „Агроменидж” АД е в размер на 10 972 593.74 лева.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

Предвид конкретните условия на предложената сделка, която има за последици придобиването от страна „Еларг” на вземане спрямо „Реколта Екуити” ЕООД в размер на 25 000 000 лева и същевременно, погасяване на вземане на Фонда срещу „Агроменидж” АД в размер от 10 972 593.74 лева, сделката се сключва преимуществено в полза Фонда.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА НА СДЕЛКАТА ОТ ГЛЕДНА ТОЧКА НА ЧЛ.114 ЗППЦК. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 5 ЗППЦК И ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ЗППЦК. ЕСТЕСТВО НА ИНТЕРЕСА НА ЗАИНТЕРЕСУВАНОТО ЛИЦЕ.

Сделката се сключва между „Еларг”, „Агроменидж” АД и „Реколта Екуити” ЕООД, като „Агроменидж” АД притежава 29 560 880 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас от капитала на „Еларг”, целият в размер на 59 715 885 лева, всяка от притежаваните акции с номинална стойност от 1.00 лев. Следователно, акционерното участие на дружеството-купувач в дружеството- продавач е 49.5 % от капитала на дружеството, от което следва, че „Агроменидж” АД притежава качеството на заинтересувано лице.

По силата на сделката, в полза на „Еларг” ще възникнат вземания към заинтересуваното по смисъла на чл. 114, ал.5 ЗППЦК лице – „Реколта Екуити” ЕООД в размер на 25 000 000 лева, която стойност надхвърля границата по чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.”б” ЗППЦК.

Следователно, сделката по настоящия Раздел Втори представлява сделка по чл. 114, ал.1, т.3 ЗППЦК, предвид което валидното ѝ сключване изисква предварително прието решение на общото събрание на акционерите на публичното дружество, с което сделката да се одобрява, и съответно, с което, да бъде овластен Съвета на директорите и представляващия Фонда да сключат тази сделка.

Естество на интереса на заинтересуваното лице от сделката – Интересът на „Агроменидж” АД от сключване на сделката е типичният икономически интерес на длъжника от погасяване на негово съществуващо задължение, обременяващо имуществената му сфера. Участието на „Агроменидж” АД в договора с „Био Фарминг” ООД е продиктувано от желанието му да бъде направено възможното за защита на икономическия интерес на Фонда. При Ваше одобрение на сделката предложена в този Раздел, тази цел ще бъде постигната. За „Агроменидж” АД е естествено да желае да бъде освободен от задълженията си с оглед излизането си от сделката по придобиване акциите на „Био Фарминг” ООД в капитала на Фонда.

6. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА ЕЛАРГ ОТ РЕАЛИЗАЦИЯ НА СДЕЛКАТА.

Както вече беше посочено по-горе в т.4, предвид конкретните условия на предложената сделка, същата ще резултира в придобиването от страна „Еларг” на вземане спрямо

„Реколта Екуити” ЕООД в размер на 25 000 000 лева и същевременно, погасяване на вземане на Фонда срещу „Агроменидж” АД в размер от 10 972 593.74 лева, Съпоставката между тези стойности ясно сочи икономическата изгода на Фонда от сделката. В допълнение следва да се има предвид, че към момента на падежа на задължението на „Реколта Екуити” ЕООД към Фонда, „Реколта Екуити” ЕООД ще има насрещно вземане спрямо „Еларг” за ликвидационния си дял, произтичащ от акционерното участие на „Реколта Екуити” ЕООД в размер на 18.58%, предвид което компенсацията на вземанията е напълно възможна – обстоятелство, което от своя страна предполага събираемостта на експозицията на „Реколта Екуити” ЕООД спрямо „Еларг”.

III. Предварителен договор за продажба на собствените на Фонда земеделски земи, находящи се в област Видин на „Агроменидж” АД и окончателни договори, които да бъдат сключени въз основа на предварителния договор.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

- 1.1. Предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост върху собствените на Фонда земеделски земи, съгласно Приложение №2 към настоящия доклад, находящи се на територията на област Видин („Земеделските Земи по Приложение №2”) с обща площ от 25 542 дка срещу продажна цена в размер на 450 лв. (четиристотин и петдесет лева) за декар, сключен между продавача „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и купувача „Агроменидж” АД.
- 1.2. Сключване на окончателни договори за покупко-продажба на Земеделските Земи по Приложение №2, между Фонда като продавач и „Агроменидж” АД като купувач, при съществените условия на предварителния договор.

Хронология на сделките, чието одобрение се иска.

През м.март 2012г. и въз основа на решение на Съвета на директорите на „Еларг фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на земеделските земи, подробно индивидуализирани в Приложение №2 към настоящия доклад, находящи се на територията на област Видин, с обща площ от 25 542 дка срещу продажна цена в размер на 450 лв. (четиристотин и петдесет лева) за декар, който договор е сключен между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ като продавач и „Агроменидж” АД, ЕИК: 200549517 като купувач, по силата на който договор, „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ се задължава да продаде на „Агроменидж” АД правото на собственост върху притежаваните от Фонда земеделски 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. (четиристотин и петдесет лева) за декар.

В изпълнение на така сключения предварителен договор между Фонда като купувач и „Агроменидж” АД като продавач следва да бъдат сключени окончателни договори за покупко-продажба.

Съветът на директорите предлага на Общото Събрание на Акционерите да одобри сключения предварителен договор, както и подлежащите на сключване въз основа на него окончателни договори.

2. СТРАНИ ПО ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И ПО ПОДЛЕЖАЩИТЕ НА СКЛЮЧВАНЕ ОКОНЧАТЕЛНИ ДОГОВОРИ:

ПРОДАВАЧ - "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 131404159, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.,Никола Вапцаров" № 16, представлявано от изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин,

КУПУВАЧ - «АГРОМЕНИДЖ» АД, акционерно дружество, вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК: 200549517, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул."Никола Вапцаров" №16, представлявано от изпълнителния директор Веселин Божидаров Данев.

3. СТОЙНОСТ НА ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР. СТОЙНОСТ НА ОКОНЧАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ:

Общата стойност на предварителния договор , която се получава като сбор на средната единична цена от 450 лева за дка, и при общо количество на продаваемите декари от 25 542 дка, е в размер от 11 493 900 (единадесет милиона четиристотин деветдесет и три хиляди и деветстотин) лева.

Съгласно експертната оценка на лицензирания оценител „Оценки и Партньорство“ ООД, пазарната цена на недвижимите имоти към 15.06.2012г. е в размер от 10 869 420.23 лева, като оценката е валидна за срок от 6 месеца.

Стойността на окончателния договор е стойността на предварителния договор, като при изповядване на окончателните сделки, ще се прилага описаната по долу т.5.1.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВАТ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И ОКОНЧАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ:

С оглед на конкретните условия на предложените за одобрение предварителен договор, и подлежащите на сключване окончателни договори, последните се сключват в полза и на двете страни.

5. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ЕЛЕМЕНТИ НА ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И НА ПОДЛЕЖАЩИТЕ НА СКЛЮЧВАНЕ ОКОНЧАТЕЛНИ ДОГОВОРИ

- 5.1. В случай, че Фондът закупи и други недвижими имоти в Област Видин преди сключване на съответния окончателен договор, същите се включват в предмета на договора за покупко-продажба по цена, равна на придобивната цена на имотите по сключените нотариални актове за покупко-продажба, а в случай, че Фондът продаде част от имотите преди сключване на съответния

окончателен договор , с получената от продажбата на тези имоти цена, се намалява общата продажна цена по договора за покупко-продажба.

- 5.2. Падежът на задължението на „Агроменидж” АД за заплащане на продажната цена на закупените Земеделски Земи по Приложение №2 настъпва в срок от 1 година, считано от датата, на която сделката е сключена в изискуемата от закона нотариална форма.

- 5.3. В случай, че падежът на това задължение настъпи в рамките на открито производство по ликвидация, и при наличие на законовите условия за това, задължението за заплащане на продажната цена се погасява чрез прихващане срещу вземането на „Агроменидж” АД за ликвидационен дял, така както същият е определен в одобреният от общото събрание на акционерите заключителен ликвидационен баланс, като двете насрещни задължения се погасяват до размера на по-малкото от тях.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА НА СДЕЛКИТЕ ОТ ГЛЕДНА ТОЧКА НА ЧЛ.114 ЗППЦК. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКИТЕ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 5 ЗППЦК И ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ЗППЦК. ЕСТЕСТВО НА ИНТЕРЕСА НА ЗАИНТЕРЕСУВАНОТО ЛИЦЕ ОТ СДЕЛКИТЕ .

Представеният списък на акционерите на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ, към 30.06.2012г., сочи, че „Агроменидж” АД е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5. Това следва от обстоятелството, че „Агроменидж” АД притежава 29 560 880 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас от капитала на „Еларг”, целият в размер на 59 715 885 лева, всяка от притежаваните акции с номинална стойност от 1.00 лев. Следователно, акционерното участие на дружеството-купувач в дружеството- продавач е 49.5 % от капитала на дружеството.

Стойността на прехвърляемото имущество, определена съгласно чл.114, ал.3 ЗППЦК – стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, т.е., отчетът към 29.02.2012г.е в размер от 9 898 302.40 лева.

Тази стойност надхвърля 2% от балансовата стойност на активите съгласно последния одитиран отчет на дружеството, която именно стойност е по-ниската измежду стойностите по последния одитиран и последния изготвен отчет на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ.

Следователно, сделката следва да бъде квалифицирана като такава по чл.114, ал.1, т.1, б.”б” ЗППЦК.

Същевременно, по силата на сделката, в полза на Еларг ще възникнат вземания към свързаното лице – „Агроменидж” АД, които, в съвкупност с други вземания на Фонда към „Агроменидж” АД надхвърлят границата по чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.”б” ЗППЦК.

Ето защо, сделката покрива и критерият на чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК.

Следователно, сделката за покупко-продажба между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и „Агроменидж” АД на Земеделските Земи по Приложение №2 представлява сделка по чл. 114, ал.1, т.1, т.3 ЗППЦК, предвид което валидното ѝ сключване изисква предварително прието решение за одобряването ѝ от общото събрание на акционерите

на публичното дружество, и съответно, за овластяването на Съвета на директорите и Изпълнителният Директор на Фонда да сключат същата.


Естество на интереса на заинтересуваното лице от сделката – Интересът на „Агроменидж“ АД от сключване на сделката е типичният икономически интерес на купувача да придобие правото на собственост върху продаваемите имоти. Същевременно, „Агроменидж“ АД, в качеството си на акционер, притежаващ 49.5% от акциите в капитала на Фонда, има интерес, сделката да се сключи и при оптимални за продавача условия, което се постига при зададените параметри – видно от изложеното по-горе, сделката се реализира при цена по-висока от средната пазарна цена, като в сравнение със заложеното в одобрения ликвидационен план, тази цена е равна на минималната цена (съобразно предвижданията на плана), увеличена с 20%.

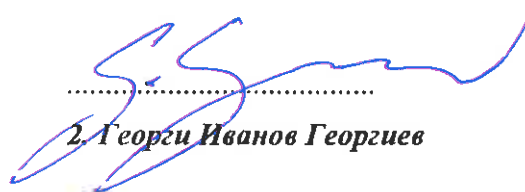
7. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА ЕЛАРГ ОТ РЕАЛИЗАЦИЯ НА ОКОНЧАТЕЛНИЯ ДОГОВОР .

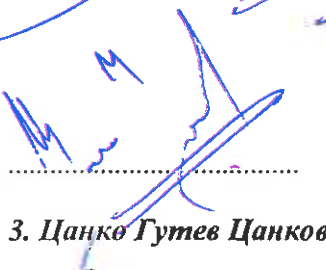
Тъй като интересът на потенциални инвеститори към покупката на целия портфейл от земите на Фонда в област Видин е сравнително по-нисък (макар и да има интерес към конкретни земища), смятаме че сделката е в интерес на Фонда, още повече, че предлаганата покупна цена е равна на минималната в ликвидационния план увеличена с 20 %.

Докладът е изготвен от Съвета на директорите на 25.07.2012г. и е допълнен на 01.08.2012г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ:


.....
1. Андрей Валериевич Круглихин


.....
2. Георги Иванов Георгиев


.....
3. Цанко Гутев Цанков