



10 септември 2010 г.

„ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя” АДСИЦ

(„ЕЛАРГ” или „Фонда”, БФБ: 4ЕС, Блумбърг: 4ЕС ВU)

Актуална информация от ръководството и консолидирани резултати за първото полугодие на 2010 г.

Уважаеми акционери,

Няколко са важните събития в работата на Фонда след последното ни писмо в началото на юни. Първо - ЕЛАРГ успешно удължи срока на своите облигации за още три години при много благоприятни условия. Второ – финансовите ни резултати за първите шест месеца на 2010 г бяха подобрени значително спрямо същия период на миналата година. Важни за отбелязване са и: прибирането на реколтата, персоналните промени в Съвета на директорите и плановете ни за следващите шест месеца.

Удължаване на падежа на облигациите

Ще започна с най-новото. На 31 август беше постигнато споразумение за удължаване срока на облигационния заем. Както вероятно знаете, падежът на облигационния заем от 10 милиона евро настъпи на 3 август. Известно време преди тази дата започнахме да обсъждаме с облигационерите (QVT и Allianz) няколко варианта за реструктуриране. Както може би си спомняте, облигациите бяха емитирани преди три години, когато Фондът бе под друго ръководство. Получените пари бяха използвани за финансиране на покупката на парцелите ни в Бистрица /по-надолу „Камбаните”/. Тази покупка бе спекулативно отклонение от стратегията на Фонда, а именно – инвестиции в земеделска земя. Въпреки че новото ръководство завърши включването на Камбаните в Общия градоустройствен план на гр. София, едва ли необходимо да ви убеждавам, че в сегашната пазарна среда реализацията на пълния икономически потенциал на този актив е затруднена. Ако трябваше да платим облигационния заем на падежа, Фондът щеше да бъде принуден съществено да намали инвестициите си в земеделска земя – стратегическият ни актив. Нашите облигационери са и основни акционери на Фонда, заинтересовани са от дългосрочния ни успех и това позволи удължаването на облигационния заем при благоприятни условия. Повишаването на годишната лихва от 7% на 8,5% (само с 1,5%) според нас е постижение в условията на усложнена макроикономическа обстановка и понижена ликвидност.

Освен по-високата лихва облигационерите получиха и две опции за обратното изкупуване („пут опции”) на облигации с номинал до 2,85 милиона евро. Тези опции

могат да бъдат упражнени спрямо Фонда до края на 2010 г. От обичайната си инвестиционна дейност Фондът може да обезпечи достатъчно средства, за да покрие плащанията по път опциите, ако облигационерите решат да ги упражнят. В същото време облигационерите ни предоставиха опция за предсрочно погасяване на цялата облигационна емисия. ЕЛАРГ вече ще може да погаси предсрочно облигационния си заем след август 2011 г. Също така беше договорено, че при евентуалната продажба на нестратегически активи (по-конкретно на проекта „Камбаните”), приходите трябва да се използват за изплащане на облигациите.

Благодарим за подкрепата на новото ръководство, която основните акционери на Фонда демонстрираха чрез удължаването на облигационния заем! Уверяваме ви, че ще продължаваме да полагаме усилия за максимизиране на цялостния потенциал на Фонда!

Финансови резултати за полугодieto, приключващо на 30 юни

Вече оповестихме нашите междинни консолидирани резултати за първото полугодие на 2010 г. Печалбата се увеличи с 32% спрямо първите шест месеца на миналата година и достигна 625 хил. лв. Приходите ни нараснаха с 16%, като приходите ни от основна дейност – наеми и аренды – са по-високи с 21%. Бих искал също така да подчертая, че продължаваме да отразяваме в отчетите си земята по стойността ѝ на придобиване, така че посочените по-горе показатели не са изкривени от преоценки на земи. Успоредно с нарастването на приходите на Фонда контролираме ефективно разходите, които нараснаха по-бавно - с 12%. Посочените цифри са на база съпоставка със сходни позиции, т.е. след корекция за натрупаните разходи за обработки и свързаното с тях нарастване на материалните запаси, които са включени в отчета за приходи и разходи за първото полугодие на 2010 г. Когато поехме обслужването на Фонда, избрахме да се съсредоточим върху спешните оперативни, финансови и правни проблеми. Сега обаче имаме възможност и скоро възнамеряваме да подобрим и представянето на нашите отчети.

Аренда, събираемост и застраховане

Вече можем спокойно да заявим, че новото ръководство постигна съществена промяна в качеството на процедурите по наемите, арендите, кредитния контрол и събираемостта за тази и следващите стопански години. Това ни позволи да застраховаме приходите ни от наеми и аренды на юридически лица (близо 2/3 от общите) на разумна цена – премията за застраховане на приходите за 2009/2010 г. в размер на над 1,6 милиона евро беше 37 хил. евро или 2,3%.

Освен това успяхме да се спогодим с Българската агенция за експортно застраховане /”БАЕЗ”/ по претенцията на ЕЛАРГ за стопанските 2007/2008 г. БАЕЗ я оспорваше поради неспазването на процедурите по предявяването от наша страна. Радваме се, че този конкретен проблем вече не стои пред нас. Само за сравнение: близо 20% от наемите, които юридически лица ни дължат за стопанската 2008/2009 г. (по договори, подписани от предишното ръководство), все още не са събрани.



Отделът ни за наеми и аренды вече подписа договори за стопанската 2010/2011 г. за 20 070 ха (68% от земята на Фонда) при среден наем 112 евро за ха. Обективно преизпълняваме плановете си.

Налага се изводът, че за в бъдеще не следва да очакваме значителните затруднения в събираемостта от предишни години, а достъпът до надеждна застраховка на разумна цена ще намали допълнително риска ни.

Първата реколта на ЕЛАРГ

Първата реколта от 2 800 тона пшеница вече е събрана и се съхранявана в специализирани складове. Климатичните условия не бяха особено благоприятни за нас: рекордните валежи през тази година намалиха количеството и качеството на реколтата. От друга страна - сушата в зърнопроизводителните райони на Русия и Украйна доведе до почти двойното нарастване на цената на пшеницата в черноморския регион. През идните месеци ще станат известни финансовите резултати от първата селскостопанска година на ЕЛАРГ. Като цяло очакваме настоящият селскостопански сезон да приключи с малка загуба. Отчитаме това като позитивен резултат за първата година на тази наша дейност, като се вземат предвид екстремните климатични условия.

Въпреки това смятаме, че се налага корекция на селскостопанската ни стратегия за следващата година. Вече е решено, че селскостопанската дейност на Дружеството ще бъде рационализирана чрез съсредоточаване само върху седем (от сегашните 13) землища в ямболска област. Освен това ще започнем обработката на земя в района на Видин и ще проучим потенциала за изграждане на съоръжения за съхранение. Вярваме, че съсредоточаването върху по-малко, но по-плодородни землища и региони ще помогне за подобряването на финансовите резултати от селскостопанска дейност.

Годишно общо събрание на акционерите, нови директори

Годишното общо събрание на Фонда се проведе в София на 5 юли и на него надлежно бяха приети всички решения, предложени на акционерите. Избрахме и двама нови членове на Съвета на директорите на Фонда – Димитър Вълков и Добромир Христов. Те заменят Стоян Малкочев и Васил Василев, които се оттеглиха от Съвета на директорите по лични причини. Бих искал да благодаря и на двамата за техния принос за развитието на Фонда.

Г-н Димитър Вълков има 20-годишен опит в банковото дело. Бил е Директор Клиенти за регион Варна и Директор на клона на ИНГ Банк във Варна, Регионален директор на Хеброс Банк (правоприемник на българската Селскостопанска и Кооперативна Банка) и Директор Търговия в БНП Париба. Г-н Вълков е завършил висшето си образование в Университета за национално и световно стопанство в София, България.

Добромир Христов е работил през последните 12 години в Държавна агенция "Национална сигурност" и Министерството на вътрешните работи, където е имал редица разнообразни отговорности в областта на икономическата сигурност и борбата

срещу незаконната търговия. Преди това в продължение на три години е работил в одиторско дружество. През 1995 г. получава магистърска степен по маркетинг и мениджмънт от Университета за национално и световно стопанство в София.

През последните два месеца новите членове на Съвета на директорите вече допринасят за развитието на Фонда със своя богат опит и отлични контакти в селскостопанския сектор.

Планове и прогноза

Позволете ми да наблегна, че основният фокус в управлението на Фонда е оптимизирането на портфейла. Не само нашият портфейл, но и земеделската земя в България като цяло, са твърде разпокъсани. Посткомунистическият процес на реституция продължава да бъде основната причина за по-бавното приближаване на цената на земята в България към тази в останалите държави в ЕС. Казано по-просто: искаме броят на поземлените ни парцели да бъде намален, а средният им размер и качество - да се повишат. Очакваме това да увеличи стойността на нашия портфейл. За да постигнем тези цели, следва да положим усилия да заменим земите, които не отговарят на нашите изисквания, за такива, които ги удовлетворяват – както в отделни землища, така и в цели региони.

Друга голяма задача пред нас е извличането на полза за Фонда от такива наши земи, които не ни носят доходи от аренда и не отговарят на нашата селскостопанска стратегия. Вярваме, че едно от решенията е да използваме споразумения за подялба на печалбата със селскостопански производители.

В заключение искам да отбележа, че продължаваме да се стремим да постигаме по-голяма ефективност и по-висока доходност чрез оптимизиране дейността на Фонда.

Веселин Данев
Изпълнителен директор
Агроменидж АД
Обслужващо дружество на ЕЛАРГ

Лице за контакт:

Мария Йотова
и.д. Директор за връзки с инвеститорите
ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя АДСИЦ
бул. "Никола Вапцаров" № 16
1164 София, България
тел.: + 359 2 8681868
факс: + 359 2 8687868
office@elarg.bg