



гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 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. Новото фирмено наименование на Фонда е ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ. На същото Редовно годишно общо събрание на акционерите беше прието решение за промяна в адреса на управление на дружеството. Новият адрес на управление е град София, район Лозенец бул. Джеймс Баучер № 95-97, ет. 1.

Общото събрание на акционерите, проведено на 22 май 2009 г. прие решение срокът на съществуване на дружеството да бъде удължен на тринадесет години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър, тоест до 07.04.2018 г.

Фондът има едностепенна система на управление.

На Общото събрание на акционерите, проведено на 22 май 2009 г. беше приета оставката на г-н Страхил Видинов – Председател на Съвета на директорите /СД/, като същия беше освободен от отговорност. За нов член на СД е избран г-н Иво Станев Гъдев. На свое заседание проведено на 22 май 2009 г. Съветът на директорите реши да избере за Председател на СД – г-н Стефан Георгиев Стефанов.

Към датата на изготвянето на настоящия документ ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ е със следния състав на СД:





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

- Стефан Георгиев Стефанов, Председател на СД;
- Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД;
- Иво Станев Гъдев, Член на СД;
- Васил Иванов Василев, Член на СД;
- Стоян Любомиров Малкочев – член на СД и Изпълнителен директор.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа основно в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). 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.

1.2. Набран капитал

Фондът е с учредителен капитал от 500 000 лева. В последствие, капиталът на Фонда е увеличаван на три пъти, като до този момент дружеството е издало общо 59 715 885 акции, а реално разполагаемия капитал е в размер на около 71 480 000 лева. ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДЦИС е едно от най-голямите дружество 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.

Представената по – долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 30 юни 2009 година.

| Капиталова структура (в хил. лв.) | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Акционерен капитал при учредяване | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Увеличение на акционерния капитал | 19 432 | 39 784 | 0 | 0 | 0 |
| Премии от емисии | 3507 | 9 946 | 0 | 0 | 0 |
| Общо акционерен капитал | 23 439 | 73 169 | 73 169 | 73 169 | 73 169 |
| Емисия облигации | 0 | 0 | 19 558 | 0 | 0 |
| Общо заеми | 0 | 0 | 19 558 | 19 558 | 19 558 |
| Общо акционерен и заемен капитал | 23 439 | 73 169 | 92 727 | 92 727 | 92 727 |





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

1.3. Основни партньори на Фонда.

ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДЦИЦ осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- Обслужващо дружество

Обслужващо дружество на Фонда по силата на договор от 09.02.2009 г. е АГРОМЕНИДЖ АД, София, район Лозенец, ул. Златен рог № 20-22, ет. 8, офис 20 тел: + 359 (2) 868 1 868, факс: + 359 (2) 868 7 868.

- 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 АДЦИЦ за 2009 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 АДЦИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДЦИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

- **Основна цел.**

Съгласно устава на ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДЦИЦ, 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.





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

- **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.

Съгласно ЗДСИЦ, Фондът може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

По силата на решение на СД от 29.04.2009 г. през изтеклото тримесечие ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ създаде две дъщерни дружества ЕЛАРГ АГРО ЕООД и ЕЛАРГ УИНД ЕООД, като притежава 100% от капитала им. Към датата на изготвяне на настоящия документ ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ е в процес на подготовка на документация, която ще бъде представена в КФН с цел одобрение на двете дружества за „обслужващи дружества“ по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

- **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





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

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 последствие 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 30 юни 2009 година.**

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 30 юни 2009 г.





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
е-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

| Област | Площ (дка) | Дял (%) |
|----------------|----------------|----------------|
| Плевен | 42 900 | 14.63% |
| Ямбол | 37 400 | 12.75% |
| Видин | 26 700 | 9.10% |
| Велико Търново | 25 287 | 8.62% |
| Враца | 21 400 | 7.29% |
| Ловеч | 18 700 | 6.42% |
| Търговище | 18 600 | 6.37% |
| Бургас | 14 900 | 5.08% |
| Монтана | 14 300 | 4.87% |
| Хасково | 13 200 | 4.50% |
| Добрич | 9 900 | 3.37% |
| Разград | 9 800 | 3.34% |
| Шумен | 9 600 | 3.27% |
| Русе | 9 600 | 3.29% |
| Габрово | 6 700 | 2.28% |
| Стара Загора | 4 800 | 1.63% |
| Силистра | 4 700 | 1.60% |
| Варна | 2 500 | 0.85% |
| Други | 600 | 0.20% |
| Общо | 293 187 | 100.00% |

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 30 юни 2009 г.

| Месец | Закупена земя за месеца (дка) | Цена на придобиване за месеца (лв/дка) | Общо закупена земя с натрупване (лв/дка) | Обща сума на инвестицията (лв) | Цена на придобиване с натрупване (лв/дка) |
|----------------------|-------------------------------|--|--|--------------------------------|---|
| 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 | 159 |
| 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 |



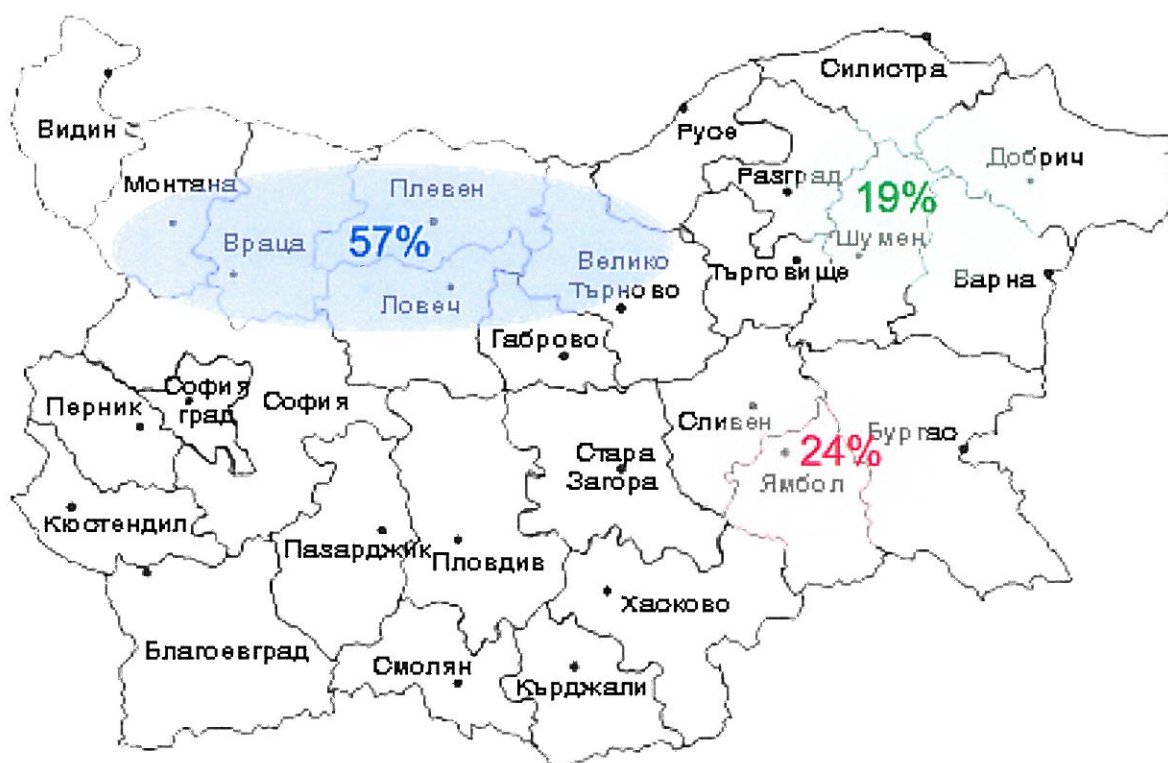
| | | | | | |
|----------------------|--------------|------------|----------------|-------------------|------------|
| Август 2006 | 17 800 | 197 | 114 200 | 20 821 000 | 182 |
| Септември 2006 | 14 400 | 193 | 128 600 | 23 605 000 | 184 |
| Октомври 2006 | 4 700 | 174 | 133 300 | 24 421 000 | 183 |
| Ноември 2006 | 4 700 | 175 | 138 000 | 25 245 000 | 183 |
| Декември 2006 | 5 800 | 198 | 143 800 | 26 396 000 | 184 |
| 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 | 290 | 251 200 | 51 970 000 | 207 |
| Януари 2008 | 3 300 | 257 | 254 500 | 52 830 000 | 208 |
| Февруари 2008 | 5 000 | 253 | 259 500 | 54 120 000 | 209 |
| Март 2008 | 4 600 | 244 | 264 100 | 55 290 000 | 209 |
| Април 2008 | 7 000 | 278 | 271 100 | 57 250 000 | 211 |
| Май 2008 | 4 600 | 269 | 275 700 | 58 480 000 | 212 |
| Юни 2008 | 3 300 | 285 | 279 000 | 59 326 000 | 213 |
| Юли 2008 | 3 400 | 291 | 282 400 | 60 315 000 | 214 |
| Август 2008 | 4 400 | 365 | 286 800 | 61 925 000 | 216 |
| Септември 2008 | 4 700 | 368 | 291 500 | 63 676 000 | 218 |
| Октомври 2008 | 1 400 | 381 | 293 000 | 64 225 000 | 219 |
| Ноември 2008 | 200 | 359 | 293 200 | 64 296 000 | 219 |
| Декември 2008 | | | 293 200 | 64 296 000 | 219 |
| Януари 2009 | 0 | 0 | | | |
| Февруари 2009 | 0 | 0 | 293 200 | 64 296 000 | 219 |
| Март 2009 | 0 | 0 | 293 187 | 64 296 000 | 219 |
| Април 2009 | 0 | 0 | 293 187 | 64 296 000 | 219 |
| Май 2009 | 0 | 0 | 293 187 | 64 296 000 | 219 |
| Юни 2009 | 0 | 0 | 293 187 | 64 296 000 | 219 |

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 30 юни 2009 г.

| Категория | Площ (дка) | Дял (%) |
|-----------|------------|---------|
| I | 50 | 0.02% |
| II | 10 600 | 3.62% |
| III | 85 000 | 28.99% |
| IV | 95 400 | 32.54% |
| V | 59 950 | 20.45% |
| VI | 28 100 | 9.57% |

| | | |
|-------------|----------------|----------------|
| VII | 7 700 | 2.63% |
| VIII | 2 100 | 0.72% |
| IX | 3 400 | 1.16% |
| X | 900 | 0.31% |
| Общо | 293 187 | 100.00% |

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 30 юни 2009 г.



- **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 второто тримесечие на 2009 г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад. Предстоящи събития през четвъртото тримесечие.





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

На 22 май 2009 г. беше проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите (ОСА), на което бяха взети следните решения:

1. ОСА прие Отчета на ръководството за дейността на дружеството през 2008г.
2. ОСА прие доклад на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на дружеството през 2008г.
3. ОСА одобри одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2008 г.
4. ОСА прие решение печалбата на дружеството за 2008г. да бъде отнесена за покриване на загуби от минали години.
5. ОСА избра специализирано одиторско предприятие за дружеството за 2009 г., а именно Грант Торнтън ООД
6. ОСА прие отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2008г.
7. ОСА прие годишния отчет на вътрешен контрол (одит) за 2008г.
8. ОСА прие решение, с което освободи от отговорност следните членове на СД за следните периоди: Страхил Николов Видинов беше освободен от отговорност за дейността му през цялата 2008 г.; 2. Андрей Валериевич Круглихин беше освободен от отговорност за дейността му през цялата 2008 г.; Стоян Любомиров Малкочев беше освободен от отговорност за дейността му през периода от избирането му за член на СД на редовното ОСА на акционерите, проведено на 30.06.2008 г. до 31.12.2008 г.; Стефан Георгиев Стефанов беше освободен от отговорност за дейността му през периода от избирането му за член на СД на редовното общо събрание на акционерите проведено на 30.06.2008 г. до 31.12.2008 г.; 5. Васил Иванов Василев беше освободен от отговорност за дейността му през периода от избирането му за член на Съвета на директорите на редовното общо събрание на акционерите проведено на 30.06.2008 г. до 31.12.2008 г.; Общото събрание на акционерите взе решение следните лица да не бъдат освободени от отговорност за дейността им през периода от 01.01.2008 г. до освобождаването им като членове на СД на редовното общо събрание проведено на 30.06.2008 г.: 1. Георги Петров Личев 2. Георги Валентинов Малинов; 3. Петър Стоянов Божков.
9. ОСА прие решение за създаване на одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит. ОСА избра за членове на Одитния комитет следните лица: 1. Стефан Георгиев Стефанов; 2. Иво Станев Гъдев; 3. Симеон Първанов Милев.
10. ОСА прие оставката на г-н Страхил Николов Видинов и одобри кандидатурата на г-н Иво Станев Гъдев за член на СД, чиито мандат





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
е-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

ще бъде мандата на оттеглилия се председател на СД – гн Страхил Видинов.

11. ОСА прие решение месечното възнаграждение на членовете на СД за 2009/2010 г., до провеждане на Годишното ОСА през 2010 г. да бъде в размер на 8 пъти минималната работна заплата за страната и определи гаранции за управление на членовете на СД за 2009/2010 г., до провеждане на ОСА през 2010 г., в размер на три пъти месечното брутно възнаграждение на член на СД.

12. ОСА прие решение да бъде променено фирменото наименование на дружеството от ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ.

13. ОСА прие решение за промяна на адреса на управление на дружеството. Новият адрес на управление на дружеството е както следва: гр. София, район Лозенец, бул. Джеймс Баучер №95-97, ет. 1.

14. ОСА прие решение за удължаване срока на дружеството. Понастояще ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ е със срок на съществуване: тринадесет години считано от датата на първоначалната регистрация в търговския регистър, тоест до 07.04.2018 г.

15. ОСА прие решение за промяна в Устава на дружеството. Основните промени са свързани с промяната на фирменото наименование, адреса на управление на Фонда, както и синхронизиране на текстовете на Устава със законодателните промени в ЗППЦК и ЗНФО. С Решение № 544-ДСИЦ от 12 юни 2009 Комисията за финансов надзор одобри приетите промени.

Подлежащите на вписване решения на ОСА бяха вписани, а подлежащите на обявяване актове бяха обявени по законоустановения ред в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

През изтеклото тримесечие ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ създаде две дъщерни дружества, а именно ЕЛАРГ АГРО ЕООД и ЕЛАРГ УИНД ЕООД. Фонда притежава 100% от капитала на новосъздадените дружества. Към датата на изготвяне на настоящия документ ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ е в процес на подготовка на документация, която ще бъде представена в КФН с цел одобрение на двете дружества за „обслужващи дружества“ по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

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. Пазарът на земеделски земи се развива динамично. Поради това може да се счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, Фондът ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ Фондът счита, че възможността за понижаване на пазарните цени на обработваемите земеделски земи и другите земеделски земи, включени в портфейла на Фонда към 30.06.2009 г. е малко вероятна.

- **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,





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

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 и се стреми да отдава притежаваните площи дългосрочно.

- **Повишено търсене на земеделски земи**

С развитието на българския пазар на земеделска земя е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на земеделски имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен, като от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл.

- **Рискове, свързани с инвестиционните решения по реализация на инвестиционната стратегия на Дружеството**

Възможно е придобитите до момента имоти, както и бъдещите такива да се окажат не достатъчно ефективни инвестиции или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на обслужващото дружество е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен.





гр. София 1407 бул. "Джеймс Баучер" №95-97, етаж 1,
e-mail: elarg@elarg.bg, www.elarg.bg

6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

В периода 31 март – 30 юни 2009 година ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

Изпълнителен директор:
/Стоян Малков/

