

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 03.09.2012г.

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.

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

- (1) За една част от сделките, и по-конкретно, за сделката с „Ромфарм Компани” ООД, е сключен предварителен договор за покупко-продажба, така както акционерите са уведомени със съобщение на изпълнителния директор от 09.05.2012г., публикувано в информационната агенция, ползвана от „Еларг” – „Инвестор БГ”. Активите – предмет на тази сделка надхвърлят прага, установен в чл.114, ал.1, т.1, б.”а” ЗППЦК, предвид което, сключването на сделката във формата на окончателен договор се нуждае от Вашата предварителна санкция, след като се убедите в икономическата целесъобразност на същата.
- (2) Друга част от сделките – а именно, предложените сделки с „Агроменидж” АД предвиждат реструктуриране на вземанията на Еларг към това лице, което по мнение на Съвета на директорите е в полза на Фонда. Предвид обстоятелството, че в резултат на сделките в тяхната съвкупност, вземанията на Еларг към „Агроменидж” АД надхвърлят прага по чл.114, ал.1, т.3 ЗППЦК, тези сделки отново се нуждаят от Вашето предварително одобрение.

Предлагайки Ви да обсъдите и съответно, да одобрите сключването на сделките – предмет на настоящия доклад, Съветът на директорите отчита предходното решение на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. от 15:00 часа („Извънредното Общо Събрание“). Извънредното Общо Събрание прие Фондът да бъде прекратен и съответно обявен в ликвидация, като за реализацията на това решение задължително условие е издаването на разрешение от Комисията за финансов надзор („КФН“, „Комисията“) по чл.28 ЗДСИЦ. Понастоящем производството по издаване на разрешение за обявяване на „Еларг“ в ликвидация е все още висящо пред Комисията.

В случай, че Вие одобрите сделките – предмет на настоящия доклад, решението Ви няма да влезе в противоречие с решението на Извънредното Общо Събрание за прекратяването на Фонда и обявяването му в ликвидация. Това е така, тъй като, при разрешаване от страна на КФН на ликвидацията на Фонда, реализираната в резултат на приключилите сделки парична наличност ще представлява част от ликвидационната маса, която, след изплащане на задълженията спрямо кредиторите, ще се разпредели между акционерите, а съответно, стартиралите, но незавършени сделки, ще се довършат от ликвидатора, при условията на чл.268, ал.1 ТЗ. В този смисъл се облекчава и работата на ликвидатора, тъй като ще е налице възможност за планомерно осъществяване на нотариалните сделки по прехвърлянията на имотите, като се елиминират рисковете от изтичане на срока по данъчни оценки, скици, пълномощни, декларации, предварителни договори и други подготвителни документи.

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

I. Продажба на земеделски земи на „Ромфарм Компани“ ООД, ЕИК: 200732874

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

Прехвърляне на правото на собственост върху собствените на Фонда земеделски земи, съгласно Приложение №1 към настоящия доклад, представляващи: (i) недвижими имоти в област Варна - с обща площ 787,947 дка; (ii) недвижими имоти в област Добрич - с обща площ от 8314,05 дка; (iii) недвижими имоти в област Пазарджик - с обща площ от 193,662 дка; (iv) недвижими имоти в област Пловдив с обща площ от 49,739 дка; (v) недвижими имоти в област Силистра, с обща площ 4144,182 дка; (vi) недвижими имоти в област Сливен, с обща площ от 273,799 дка; (vii) недвижими имоти в област Търговище с обща площ 11039,643 дка; (viii) недвижими имоти в област Бургас с обща площ 14801,919 дка; (ix) недвижими имоти в област Велико Търново с обща площ 15 504.9721 дка; (x) недвижими имоти в област Враца - с обща площ от 6368,378 дка; (xi) недвижими имоти в област Ловеч - с обща площ от 15980,844 дка; (xii) недвижими имоти в област Монтана - с обща площ от 2210,684 дка; (xiii) недвижими имоти в област София - с обща площ от 27,327 дка; (xiv) недвижими имоти в област Стара Загора - с обща площ от 4042,276 дка; (xv) недвижими имоти в област Хасково - с обща площ от 12717,365 дка; (xvi) недвижими имоти в област Ямбол - с обща площ от 30620,778 дка; (xvii) недвижими имоти в област Разград - с обща площ 7232.8039 дка; (xviii) недвижими имоти в област Русе - с обща площ от 9116,578 дка; (xix) недвижими имоти в област Шумен – с обща площ от 9130,63275 дка; (xx) недвижими имоти в област Плевен - с обща площ от 27297.693 дка , общо наричани в

настоящия доклад „Земеделските Земи по Приложение №1”, срещу продажна цена в размер на 500 лв. (петстотин лева) за декар.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

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 - „РОМФАРМ КОМПАНИ” ООД, с адрес на управление на дейността - гр. София, р-н „Младост”, ул. „Боян Дамянов” № 7, ет. 1, офис № 3, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията под ЕИК 200732874.

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА:

Общата стойност на сделката, която се получава като сбор на средната единична цена от 500 лева за дка , и при общо количество на продаваемите декари от 179 855,273 дка., е в размер от 89 927 636.50 лева.

Съгласно експертната оценка на лицензирания оценител „Оценки и Партньорство” ООД, пазарната цена на недвижимите имоти към 20.06.2012г. е в размер от 77 548 322 лева, като оценката е валидна за срок от 6 месеца, считано от ефективната дата на оценката – 20.06.2012г.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

С оглед на конкретните условия на предложената сделка, последната се сключва в полза и на двете страни, като икономическата изгода за „Еларг”, е изложена в т.7 по-долу.

5. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СДЕЛКАТА:

СД предлага следните условия на сделката:

- „Ромфарм Компани” ООД заплаща задатък на „Еларг” в размер на 5 милиона лева, който задатък ще бъде приспаднат при закупуване на предпоследните 10 000 дка. Останалата част от продажната цена „ Ромфарм Компани” ООД заплаща на Фонда при прехвърляне на собствеността по нотариален ред.
- Дължимата рента за стопанската 2011/2012 година за поземлените имоти, предмет на сделката, ще бъде събрана от „Еларг АДСИЦ.
- Между Страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба, по силата на който те са поели задължение за сключване на окончателен договор за покупко-продажба при посочените по-горе съществени условия.

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 30 юни 2012г., сочи, че „Ромфарм Компани” 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.

„Ромфарм Компани” притежава 2 999 640 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, които с номинална стойност от 1.00 лев. Следователно, акционерното участие на дружеството-купувач в дружеството-продавач е 5.02% от капитала на дружеството. 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 прехвърляемото имущество, съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството – а именно финансовия отчет към 29.02.2012г. - е в размер от 70 093 791.89 лева, като през март 2012 г. са придобити още 40.5 дка за 17 722.56 лева, които са част от земите, включени в предварителния договор за продажба с „Ромфарм Компани” и които земи са заприходени в последния финансов отчет на Фонда към 31.03.2012г. Следователно, стойността на прехвърляемото имущество, определена съгласно чл.114, ал.3 ЗППЦК – е в размер на 70 111 514.45 лева и надхвърля 1/3 от стойността на активите, както съгласно последния изготвен отчет – този към 31.03.2012г., така и съгласно последния одитиран отчет – този към 29.02.2012г. Същевременно, по силата на сделката, в полза на Еларг ще възникнат вземания към едно лице – „Ромфарм Компани” ООД, в размер надвишаващ 1/3 от стойността на активите, съгласно последния изготвен и одитиран отчет на Фонда.

Следователно, сделката за покупко-продажба между „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и „Ромфарм Компани” ООД 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.

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

Цената, на която ще се реализират активите надхвърля тяхната справедлива пазарна стойност, определена от лицензирания експерт-оценител. Също така, предвид на структурата на плащанията по сделката, разходите за лихви по облигационната емисия на Фонда ще бъдат намалени.

В случай, че фактическият състав на сделката бъде завършена в хода на производството по ликвидация, по реда на чл.268, ал.1, изр.1 ТЗ, ще се постигне съкращаване на разходите по продажби на земеделски земи в сравнение с предвидените в плана за ликвидация, тъй като същите ще бъдат споделени между двете страни. Същевременно, тъй като „Ромфарм Компани” ООД ще придобие правото на собственост срещу средна продажна цена в размер на 500 лв., „Еларг” ще реализира цена с 7 % по-висока от минималните средни цени за предложените за продажба имоти (така както минималната цена е завишена във второто приложение към ликвидационния план - плюс премия от 20%/) и с 28 % по-висока от справедливата пазарна стойност на

активите към 31.12.2011 г., и съответно - със 16% по-висока от актуалната пазарна оценка.

С така предложената сделка се избягват рисковете, че ще останат непродаваеми отделни нисколиквидни активи – земеделска земя, което би затруднило завършването на процедурата на ликвидация.

II. Продажба на всички притежавани от „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ дялове в капитала на „Еларг Уинд” ЕООД и произтичащите от тях допълнителни парични вноски на „Агроменидж” АД, ЕИК: 200549517.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

Продажба на всички притежавани от „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ дялове в капитала на „Еларг Уинд” ЕООД, ЕИК: 200742256, съставляващи регистрирания капитал на дружеството в размер на 5 000 лева, заедно с произтичащите от продаваемите дялове вземания на продавача за допълнителни парични вноски с номинална стойност от 7 990 253 лева, срещу продажна цена, дължима от купувача „Агроменидж” АД в размер от 10 000 000 (десет милиона) лева.

За пълнота на информацията, която се предоставя на акционерите, следва да се има предвид, че основното имуществено право на „Еларг Уинд” ЕООД е участието в капитала на „Агроменидж” АД, което участие възлиза на 33.33%. „Еларг Уинд” ЕООД също така е едноличен собственик на „Реколта” ЕАД, еднолично акционерно дружество, вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията, с ЕИК: 200942882.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

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, вписано в търговския регистър при 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 СДЕЛКАТА:

Стойността на сделката е в размер от 10 000 000 лева, която сума представлява продажната цена, срещу която „Агроменидж” АД ще придобие дяловете, съставляващи капитала на едноличното дружество с ограничена отговорност, и произтичащите от тях вземания за допълнителни парични вноски.

Съгласно експертната оценка на лицензирания оценител „Файнанс Консулт” ООД, пазарната цена на продаваемите дялове и произтичащите от тях допълнителни парични вноски към 14.06.2012г. е в размер от 9 612 000 лева, като оценката е валидна за срок от 6 месеца.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

С оглед на конкретните условия на предложената сделка, последната се сключва в полза и на двете страни, като икономическата изгода от сключването на сделката за Фонда е обоснована в т.7 по-долу.

5. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СДЕЛКАТА:

СД предлага следните условия на сделката:

- Падежът на задължението на „Агроменидж” АД за заплащане на продажната цена на закупените дялове и произтичащите от тях вземания за допълнителни парични вноски настъпва в срок от 1 година, считано от датата, на която сделката е сключена в изискуемата от закона писмена форма с нотариална заверка на подписа.
- 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 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 ОТ СДЕЛКАТА.

Представеният списък на акционерите на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ, към 30 юни 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 – т.е., стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, а именно този към 29.02.2012г., е в размер от 7 809 003 лева, като в това число са включени дяловете в капитала на „Еларг Уинд” ЕООД, ЕИК: 200742256, съставляващи регистрирания капитал на дружеството в размер на 5 000 лева както и произтичащите от тях вземания за допълнителни парични вноски.

Тази стойност надхвърля 2% от балансовата стойност на активите, както съгласно последния одитиран отчет на дружеството – този към 29.02.2012г., така и към последния изготвен финансов отчет на Еларг – финансовият отчет към 31.03.2012г.

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. По-конкретно, вземанията на „Еларг“ ЕООД към „Агроменидж“ АД съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството – този от 29.02.2012г., са в размер на 12 986 672.25 лева, като в съвкупност с вземането за продажната цена по настоящата сделка, стойността на вземанията, на които става носител Фондът надхвърля 0.2% от стойността на активите му, както съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството – този от 29.02.2012г., така и съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството – този към 31.03.2012г.

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 дяловете, съставляващи капитала на „Еларг Уинд“ ЕООД и вземанията по допълнителните парични вноски, 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 да замести „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ с друг финансов инвеститор с по-дългосрочна визия за основната му дейност – инвестиции и управление на портфейли от земеделска земя. Стратегията на останалите основни акционери на „Агроменидж“ – членове на мениджърския екип - за развитието на дружеството им винаги е включвала участието на сериозен финансов инвеститор. В този смисъл за акционер бе приет и „Индустиален Холдинг България“ АД, който, за съжаление на мениджърския екип, в края на 2011 взе решение да се концентрира върху основния си бизнес и продаде няколко непрофилни актива, в това число и акциите си в „Агроменидж.“ В този смисъл ръководството на „Агроменидж“ АД смята, че в срок не по-дълъг от 1-година ще идентифицира такъв финансов инвеститор и ще му продаде така придобитото дялово участие.

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

Икономическата изгода за публичното дружество от сделката произтича най-вече от продажната цена, на която ще се реализират активите – същата надхвърля както тяхната балансова стойност, така и справедливата им пазарна стойност, определена в оценката на лицензиария оценител.

Следва да се има предвид, че оглед предстоящата ликвидация на Фонда, отпада правната и икономическа необходимост и възможност дейността на същия (която дейност ще се прекрати с вписването на решението за ликвидация в търговския регистър) да се обслужва от обслужващи дружества, а „Еларг Уинд“ ЕООД е създадено именно като такова дружество. С оглед на това, за „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ е препоръчително да се разпореди с така притежавания актив, при това на цена, която да отговаря на действителните пазарни параметри на този актив, както е в конкретния случай.

Сделката произвежда положителни икономически последици за акционерите на „Еларг“, включително и за миноритарните такива, и в случай, че същата бъде реализирана или довършена в условията на открито производство по ликвидация, с оглед на предвидената по-горе възможност за прихващане на задължението на „Агроменидж“ АД за заплащане на пазарната цена срещу вземането му за ликвидационен дял.

III. Споразумение за изменение на договора за обслужване, сключен между „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и „Агроменидж“ АД.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

Понастоящем между „Еларг“ и „Агроменидж“ АД действа договор за обслужване, сключен на 09.02.2009г., изменен с: (i) Анекс №1/13.02.2009г. (ii) Анекс №2/01.10.2009г. (iii) Анекс №3/13.09.2010г. и (iv) Анекс №4/10.06.2011г. („Договорът за обслужване“).

С решение на извънредното Общо Събрание на акционерите, проведено на 29.02.2012г., е прието, считано от прекратяването на Фонда и обявяването му в ликвидация, Договорът за обслужване да бъде прекратен. Тъй като административното производство по издаване на разрешение от Комисията понастоящем е висящо, Договорът за обслужване продължава да действа, като „Агроменидж“ АД продължава да изпълнява задълженията си, така както същите са регламентирани в този договор, и следователно има насрещното право да получава възнаграждението, предвидено в същия.

Възнаграждението на „Агроменидж“ АД по Договора за обслужване се формира от три групи възнаграждения:

- (1) Годишно базово възнаграждение, изчислимо въз основа на средствата, реално и ефективно инвестирани от Фонда в земеделски – негова собственост;
- (2) Допълнително годишно възнаграждение в размер на 10% от ефективно събраните вноски от аренда на земеделски земи – собственост на Фонда;
- (3) Допълнително възнаграждение в размер на 15% върху разликата между продажната цена и покупната стойност на продадените през съответната година земеделски земи.

Съветът на директорите предлага на Общото Събрание да бъде сключено споразумение (анекс) за изменение на Договора за Обслужване, което да предвиди отпадането на задължението на Фонда да заплаща на обслужващото дружество възнагражденията по т.2 и т.3 по-горе – а именно допълнително годишно възнаграждение на база на събраните арендни вноски, както допълнително възнаграждение на база на разликата между продажната цена и покупната стойност на продадените през съответната година земи.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ - “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,

ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО – «АГРОМЕНИДЖ» АД, вписано в търговския регистър при 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 СДЕЛКАТА:

Стойността на сделката е определяема на база на стойността на задълженията на Фонда за заплащане на допълнителни възнаграждения, които отпадат.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

С оглед на конкретните условия на предложената сделка, последната се сключва в полза на Фонда.

5. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СДЕЛКАТА:

Наред с отпадане на задълженията на Фонда за заплащане на допълнителните възнаграждения на Обслужващото Дружество, ще отпаднат и свързаните с тях разпоредби на чл.11, ал.2 – ал.7 за начина на изплащане на тези видове възнаграждения.

6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 5 ЗППЦ. ЕСТЕСТВО НА ИНТЕРЕСА НА ЗАИНТЕРЕСУВАНОТО ЛИЦЕ ОТ СДЕЛКАТА.

Представеният списък на акционерите на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ, към 30 юни 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.

Естество на интереса на заинтересуваното лице от сделката – Както вече посочихме, Извънредното Общо Събрание прие решение за прекратяване на Договора за Обслужване при прекратяването на Фонда и обявяването му в ликвидация. До ефективното настъпване на това условие, обаче, предвид продължаване на действието на договора, и изпълнението на задълженията на „Агроменидж” АД по него, на последното дружество се дължат всички видове възнаграждения, така както са визираны в Договора за обслужване. Междувременно, считано от датата на Извънредното Общо Събрание и до настоящия момент, с активното участие на „Агроменидж” АД като обслужващо дружество, и в изпълнение на решенията на Извънредното Общо Събрание за осребряване на пълния портфейл от активи на Фонда, са договорени редица сделки. Предвид все още висящото административно производство пред КФН по чл.29, ал.1 ЗДСИЦ, все по-реална става възможността тези сделки да бъдат реализирани извън производството при ликвидация и следователно, при действащ Договор за обслужване, при която хипотеза, на „Агроменидж” АД ще се

дължат всички видове възнаграждения, в това число и допълнителните такива. Тъй като това не е в интерес на публичното дружество и на неговите акционери, най-вече на миноритарните такива, Фондът влезе в преговори с „Агроменидж“ АД, предлагайки му изменение на Договора за Обслужване в горепосочения смисъл, като „Агроменидж“ АД изяви принципното си съгласие в тази насока, изтъквайки, че в конкретния случай, тъй като се явява и акционер, притежаващ 49.5% от капитала на „Еларг“, съгласието му за намаляване на възнаграждението до голяма степен се обуславя от необходимостта за оптимизация на разходите на публичното дружество чрез тяхното намаляване. Интересът на „Агроменидж“ АД от сключване на тази сделка следва да се разглежда и в контекста на това, че според очакванията на това дружество, отново в качеството му на акционер на Фонда, дал положителния си вот за ликвидацията на „Еларг“, публичното дружество в най-скоро време следва да прекрати съществуването си и да премине към режим на осребряване на всички активи, респективно към възлагането им в дял за удовлетворяване на акционерите. При тази хипотеза, в най-кратко време, Обслужващото Дружество очаква всички правоотношения, произтичащи от договора за обслужване да бъдат регламентирани на база на неустойката, дължима при прекратяването на договора, която е предмет на следващата точка от доклада. Ето защо, интересът на заинтересуваното лице от сключването на Споразумение за изменение на Договора за обслужване, следва да се разглежда комплексно, но преди всичко по линията на интересите му като акционер, които са еднопосочни с тези на останалите акционери .

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

Икономическата изгода за публичното дружество от сделката е очевидна – отпадат съществуващи понастоящем негови задължения, и свързаните с тях разходи за заплащане на допълнителните възнаграждения. При това, с оглед на вече договорените сделки, този размер би бил съществен, и избягването на подобна тежест, при всички случаи, е препоръчително.

IV. Споразумение за уреждане на последиците от предсрочното прекратяване на договора за обслужване, сключен между «Еларг Фонд за Земеделска Земя» АДСИЦ и обслужващото дружество – «Агроменидж» АД.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

- a. Правни и икономически причини за сключване на споразумението.
Хронология на действията по сключване на споразумението.

С решение на извънредното Общо Събрание на акционерите, проведено на 29.02.2012г., прието с мнозинство от 97.086% от представения капитал е прието, считано от прекратяването на Фонда и обявяването му в ликвидация, да бъде прекратен Договора за обслужване, сключен на 09.02.2009г., изменен с: (i) Анекс №1/13.02.2009г. (ii) Анекс №2/01.10.2009г. (iii) Анекс №3/13.09.2010г. и (iv) Анекс №4/10.06.2011г. между дружеството със специална инвестиционна цел – „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и Обслужващото Дружество – „Агроменидж“ АД („Договорът за обслужване“).

На така проведеното извънредно Общо Събрание акционерите са подробно запознати със Споразумението между Фонда и Обслужващото Дружество от 30.11.2011г., сключено въз основа на приетото от 18.11.2011г. решение на Съвета на „Еларг“, по силата на което споразумение, Договорът за Обслужване е прекратен, считано от настъпване на т.н. Ефективна Дата – т.е., датата на която са се сбъднали всяко едно и всички от следните условия: (i) приемане на решение на Общото Събрание на акционерите на Фонда за прекратяването на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и обявяването му в ликвидация; (ii) приемане на решение на Общото Събрание на акционерите на Фонда за одобряване на споразумението; (iii) издаване на разрешение на Комисията за финансов надзор за прекратяването на дружеството и обявяването му в ликвидация по чл.28 ЗДСИЦ. Предвид предсрочното прекратяване на Договора за обслужване, Фондът се е задължил да заплати на „Агроменидж“ АД неустойка, обезщетяваща вредите от предсрочното прекратяване на Договора за обслужване в размер от 12 928 556 (дванадесет милиона деветстотин двадесет и осем хиляди петстотин петдесет и шест) лева, а „Агроменидж“ АД се е задължил да възстанови така заплатената сума, в случай че в срок от 6 месеца не се сбъднат условията за настъпване на Ефективната Дата за прекратяване на Договора за обслужване. На следващо свое заседание, а именно заседанието от 16.02.2011г., Съветът на директорите на Фонда” е одобрил Споразумението от 30.11.2011г. и е препоръчал на Общото Събрание да прекрати Договора за обслужване с „Агроменидж“ АД, при заплащането на неустойка от 13 милиона лева. На Извънредното Общо Събрание, акционерите са запознати с метода за определяне на неустойката, дължимата от Фонда на Обслужващото Дружество, съобразно критериите на чл.13, ал.2 от Анекс №4/10.06.2011г. на Договора за обслужване. Към настоящия момент, и в съответствие с предвижданията на Споразумението от 30.11.2011г., Фондът е заплатил на „Агроменидж“ АД сумата по Споразумението.

С анекс №1/ 30.05.2012г., и отчитайки, че по причини, които не могат да бъдат вменени във вина на нито една от Страните, към този момент Ефективната Дата за прекратяване на Договора за обслужване все още не е настъпила, Страните по споразумението – „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ са постигнали съгласие разпоредбата, която регламентира задължението на „Агроменидж“ АД да възстанови в срок от 6 месеца, считано от сключване на Споразумението получената сума, да отпадне, като задълженията между страните бъдат преуредени.

Междувременно, „Еларг“ и „Агроменидж“ АД са провели преговори, в които са постигнали предварително съгласие за сключване на Анекс №2 към Споразумението, в който да предвидят, че стойността на дължимата неустойка се намалява до 2 милиона лева, като „Агроменидж“ АД се задължава да възстанови на Фонда разликата между реално изплатената сума и намаленият размер на неустойката.

Както по отношение на Споразумението от 30.11.2011г., така както същото е изменено с анекс №1/30.05.2012г., така и по отношение на Анекс №2 към споразумението, с който Анекс №2 се цели преуреждане на отношенията по споразумението, се търси одобряване от общото събрание на акционерите.

в. Предмет на сделката:

1. Предмет на Споразумението от 30.11.2011г., така както същото е изменено с Анекс №1/31.05.2012г.

(а) „Еларг” и „Агроменидж” прекратяват предсрочно Договора за обслужване, при кумулативното сбъждане на следните условия:

- Приемане на решение на Общото Събрание на акционерите на Фонда за прекратяването на „Еларг Фонд за Земеделска Земя” АДСИЦ и обявяването му в ликвидация;

- Приемане на решение на Общото Събрание на акционерите на Фонда за одобряване на настоящото споразумение.

- Издаване на разрешение на Комисията за финансов надзор за прекратяването на дружеството и обявяването му в ликвидация по чл.28 ЗДСИЦ.

(б) „Еларг” и „Агроменидж” АД приемат за безспорно установено в отношенията помежду си във връзка с прекратяването на Договора за обслужване, че Фондът дължи на Обслужващото Дружество неустойка по чл.13, ал.2 от Договора за Обслужване, която „Еларг и „Агроменидж” АД определят в размер на 12 928 556 (дванадесет милиона деветстотин двадесет и осем хиляди петстотин петдесет и шест) лева, която неустойка Фондът заплаща в срок до 03.12.2011г.

2. Предмет на Анекс №2 към Споразумението от 30.11.2011г.

При прекратяване на Договора за обслужване при условията, предвидени в Споразумението, Фондът и Агроменидж поемат следните взаимни и насрещни задължения:

(а) Фондът дължи на „Агроменидж” АД неустойка в размер на 2 000 000 лева, която репарира всички вреди на Обслужващото Дружество от предсрочното прекратяване на Договора за обслужване.

(б) С оглед на така определения размер на неустойката, „Агроменидж” АД дължи да заплати на Фонда разликата между ефективно изплатената като неустойка сума по Споразумението и размера на неустойката определена по б.”а” по-горе. Дължимата от „Агроменидж” АД сума следва да бъде заплатена в срок от 1 година от сключване на сделката

(в) В случай, че падежът на това задължение настъпи в рамките на открито производство по ликвидация, и при наличие на законовите условия за това, задължението по б.”б” 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.

(г) С оглед на съдържанието на Анекс №2 се изменят и допълват съответните разпоредби на Споразумението от 30.11.2011г., така както същото е изменено с Анекс №1/30.05.2011г.

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, вписано в търговския регистър при 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 СДЕЛКАТА:

Стойността на сделката следва да се определи на база на насрещните престации на страните по нея, както следва:

- Задължението на „Еларг” спрямо „Агроменидж” АД за неустойка в размер от 12 928 556 (дванадесет милиона деветстотин двадесет и осем хиляди петстотин петдесет и шест) лева, което задължение се намалява до размера от 2 000 000 лева.
- Задължението на „Агроменидж” АД да възстанови на „Еларг” сумата от 10 928 556 лева.

4. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

Предвид конкретните условия на сделката, считаме, че същата се сключва в полза и на двете страни.

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 ОТ СДЕЛКАТА.

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.

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 уреждане на последиците между Фонда и Агроменидж АД, от предсрочното прекратяване на Договора за обслужване, 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, която всяко едно обслужващото дружество по смисъла на чл.18, ал.2 ЗДСИЦ, притежава при предсрочното прекратяване на дългосрочните си отношения с обслужваното дружество със специална инвестиционна цел. По силата на съществуващия Договор за обслужване, в полза на „Агроменидж“ АД е предвидено получаването на възнаграждение, което дружеството пропуска да реализира като своя сигурна полза. Ето защо, интересът на „Агроменидж“ е да бъдат репарирани вредите му от предсрочното прекратяване на Договора за обслужване, което прекратяване не е резултат на неговото виновно поведение. Що се отнася, до интереса на „Агроменидж“ АД конкретно от сключване на Анекс №2, то същият отново трябва да се разглежда и в контекста на качеството му на акционер в „Еларг“, и произтичащите от това акционерно участие интереси на „Агроменидж“ АД, които са еднопосочни с тези на останалите акционери .

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

Последиците от предсрочното прекратяване на Договора за Обслужване, което предсрочно прекратяване не е резултат от виновното неизпълнение на задълженията на Обслужващото дружество, са регламентирани в чл.13, ал.2 от Договора за обслужване. Съгласно цитирания текст, в този случай, Фондът дължи на Обслужващото Дружество неустойка, чийто размер е определяем като сбора от: (i) за обезщетяване на вредите от спиране на възнаграждението по чл.10, ал.1 – в рамките на 50% от оставащите възнаграждения до 2018г. или съответно удължения срок на договора; (ii) за репариране на вредите от спиране на възнаграждението по чл.10, ал.3 – въз основа на печалбата от реално продадените земи по предложение на Обслужващото Дружество през последната календарна година и оставащата земя в портфейла на Фонда към момента на прекратяването, като в този случай полученото през последната календарна година от Обслужващото Дружество възнаграждение по чл.10, ал.3 се умножава по коефициент, в която числителят е земеделската земя на фонда в декари (след изключване на земите закупени с цел промяна на предназначението и/или използвани за неземеделски нужди) към момента на прекратяването, а знаменателят – реално продадената през последната календарна година земя, върху която е начислено възнаграждението по чл.10, ал.3.

Следователно, по силата на действащия понастоящем Договор за обслужване, нустойката е определяема въз основа оставащия срок по договора за управление и остатъчния портфейл за реализация.

Първоначално определения размер от приблизително 13 милиона лева е подробно обоснован в решението на Съвета на директорите от 16.02.2012г. Прогнозният размер на таксите за обслужване на Дружеството, изчислен въз основа на различните допускания за ръст на цените на земеделските земи и годишен оборот от покупко-продажби на недвижими имот (земеделски земи) е представен в следната таблица, с която акционерите бяха запознати още на Извънредното Общо Събрание:

годишен оборот в дка	Среден ръст на цените в %						
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%
2 500	24 643 425	25 767 437	26 938 928	28 159 481	29 430 720	30 754 307	32 131 944
5 000	24 565 261	25 683 730	26 849 559	28 064 328	29 329 659	30 647 213	32 018 690
7 500	24 488 668	25 660 164	26 879 810	28 149 193	29 469 940	30 843 717	32 272 231
10 000	24 992 445	26 168 732	27 393 000	28 666 832	29 991 849	31 369 714	32 802 129
12 500	25 496 488	26 676 135	27 894 873	29 169 041	30 494 273	31 872 231	33 304 616
15 000	25 995 002	27 180 964	28 414 836	29 698 200	31 032 676	32 419 926	33 861 649

Следователно, ако между Страните не бъде постигнато Споразумение за определяне на дължимата неустойка, а те се придържат към действащия между тях договор, дължимата от Еларг неустойка би била многократно по-голяма.

Ето защо, първоначално определеният размер от приблизително 13 милиона лева, е извършен при стриктно спазване на критериите на чл.13, ал.2 от Анекс №4/10.06.2011г. към Договора за обслужване, и при следване на обосновани прогнозни резултати.

Впоследствие, и в резултат на проведени преговори с обслужващото дружество, и извършени от него отстъпки, страните са постигнали предварително съгласие, макар и икономически обоснован, първоначалният размер на неустойката да бъде намален до 2 милиона лева, което безспорно е в полза на Фонда.

Като допълнителен положителен момент за публичното дружество следва да се разглежда и внасянето на яснота и безспорност в отношенията между страните, произтичащи от прекратяването на Договора за обслужване.

09.07.2012г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД СИЦ:

1.

(Андрей Круглихин – Изпълнителен Директор
и Председател на СД)

2.

(Георги Георгиев – Член на СД)

3.

(Цанко Цанков – Член на СД)