

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ ПРЕЗ 2010 ГОДИНА

1. Систематизирана информация за „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ (Фонда). Основни партньори.

1.1. Информация за Фонда

Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписан в Търговския регистър на СГС по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116.

На 22 май 2009 г. Общото събрание на акционерите (ОСА) прие решение за промяна на фирменото наименование на Фонда в съответствие със стария борсов тикер на компанията, а именно „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ. Адресът на управление на дружеството е променен с решение на ОСА от дата 05.07.2010 г. и понастоящем Фондът е със седалище и адрес на управление - град София, бул. „Никола Вапцаров” № 16. Фондът е с учредителен капитал от 500 000 лева. Впоследствие капиталът на Фонда е увеличаван три пъти, като до този момент е издал общо 59 715 885 акции. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ е едно от най-големите дружества в страната, които инвестират в земеделска земя. През август 2007 година Фондът е пласирал успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона Евро. Срокът на облигационния заем е тригодишен - до 3 август 2010 г., с фиксирана лихва от 7% годишно, платима на шестмесечие. Набраните средства се използват за продължаване на инвестиционната политика на Фонда. През август 2010 емисията е продължена за нови три години при лихва 8,5% годишно. Преди края на отчетния период Фондът закупи обратно 2,86 млн. евро от емисията.

Фондът има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

- Андрей Валериевич Круглихин, Член на СД и Заместник-председател, избран за Изпълнителен директор с решение на СД от 10.02.2010 г. и избран за заместник-председател на СД с решение на СД от 08.09.2010 г. (избран за член на СД на ОСА, проведено на 14.06.2007 г.);
- Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД (избран за член на СД на ОСА, проведено на 30.06.2008 г.);
- Иво Станев Гъдев, Член на СД (избран за член на СД на ОСА, проведено на 22.05.2009 г.);
- Димитър Атанасов Вълков, Член и Председател на СД, избран за Председател с решение на СД от 3.09.2010 г. (избран за член на СД на ОСА, проведено на 05.07.2010 г.);
- Добромир Николаев Христов, Член на СД (избран за член на СД на ОСА, проведено на 05.07.2010 г.).

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 05.07.2010 г., са освободени от Съвета на директорите Стоян Любомиров Малкочев (по негова молба) и Васил Иванов Василев, като на тяхно място за членове на СД са избрани Димитър Атанасов Вълков и Добромир Николаев Христов. Решението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Министерство на правосъдието.

Основните нормативни актове, приложими към организацията и дейността на Фонда, са Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗСПЗФИ), Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 2 /2003 на Комисията за финансов надзор (КФН) за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа (Наредба № 2 на КФН), както и Търговския закон (ТЗ).

Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си с решение на КФН от 1 юни 2005. КФН осъществява постоянен надзор на Фонда относно спазването на приложимите закони и защитата на инвеститорите (акционерите) на Фонда.

Срокът на съществуване на Фонда е тринадесет години, считано от датата на първоначалната му регистрация в Търговския регистър.

1.2. Основни партньори на Фонда

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- Обслужващи дружества

а) С решение на СД и одобрение от Комисията за финансов надзор от 20.02.2009 г., за обслужващо дружество е избрано „АГРОМЕНИДЖ” АД.

„АГРОМЕНИДЖ” АД, ЕИК 200549517 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ж.к. Лозенец, бул. „Никола Вапцаров” № 16. Дружеството се представлява от Веселин Божидаров Данев – Изпълнителен директор.

б) С решение на СД и одобрение от Комисията за финансов надзор от 3 ноември 2009 г., за обслужващо дружество е одобрено и „ЕЛАРГ АГРО” ЕООД, чийто капитал е 100% собственост на Фонда. Основната дейност по обслужване е свързана с комасацията и управлението на вече комасираните земи на Фонда.

„ЕЛАРГ АГРО” ЕООД, ЕИК 200741485 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Никола Вапцаров” № 16. Дружеството се представлява от Делян Огнемиров Павлов. „ЕЛАРГ АГРО” ЕООД е регистриран като земеделски производител в Регистъра на Министерство на земеделието.

в) С решение на СД и одобрение от Комисията за финансов надзор от 3 ноември 2009 г., за обслужващо дружество е одобрено и „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, чийто капитал е 100% собственост на Фонда. Основната дейност по обслужване е свързана с

Годишен доклад за дейността
31 декември 2010г.

проучвания и анализи с цел идентифициране на земи, собственост на фонда, подходящи за изграждане на ветроенергийни паркове и последващото им управление; „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, ЕИК 200742256, е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, бул. Никола Вапцаров” № 16. Дружеството се представлява от Красен Георгиев Подгорски.

На 13.09.2010 г. е изпратено уведомително писмо до КФН за прекратяване на договора с обслужващото дружество АТА Консулт ООД. Писмото е с наш изх. №.ЕФ33-01-109/13.09.2010 г.

- 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.

- Банка-довереник по облигационната емисия

Банка довереник по облигационната емисия на Фонда е „Инвестбанк” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община „Борово, бул. България” 83А, тел/факс + 359 (2) 854 81 99.

1.2.3 Експерт-оценители за 2010 г.

Фондът, в изпълнение на задълженията си по чл.19 и чл.20 от ЗДСИЦ, е сключил договори и/или възлага оценките на придобитите имоти на следните независими експерт-оценители:

- „Оценки и Партньорство” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, район “Красна поляна”, ж.к. Илинден, бл.54 вх.Г, ЕИК 130918848, представлявано от Стефан Димитров Тилев и Велислава Стоянова-Тилева.
- „Солерс Солюшънс” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, община Столична, ул. „Граф Игнатиев”, № 39, ет. 1, ЕИК 103871554, представлявано от г-н Добромир Костадинов Ганев.

1.2.4 Одитори

На последното Общо събрание на Фонда, проведено на 05.07.2010 г., акционерите избраха за одитор на «ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ» АДСИЦ за 2010 година «Грант Торнтон» ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. Уилям Гладстон №54, ет.3, ЕИК 831716285, представлявано от Марий Георгиев Апостолов – Управител. „Грант Торнтон” ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

Одитор на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ за годините от 2008 г до 2010 г. е Грант Торнтон ООД, а одитор за годините преди 2008 г е „Делойт Одит” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „Ал. Стамболийски”

Годишен доклад за дейността
31 декември 2010г.

№103, Sofia Towers (Mall of Sofia), ЕИК121145199, представлявано от Борислав Стратев – Управител. „Делойт Одит” ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). „Делойт Одит” ООД има рег.№ 33 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

По силата на решение на Общото събрание на акционерите от 30.06.2008 година, дружеството “ДФК Анда Консултинг” ООД е избрано за вътрешен одитор на Фонда.

„Ди Еф Кей Анда Консултинг” ООД е със седалище и адрес на управление: гр. София, район Красно село, бул. „България”, вх. Г, ет. 2, ап. 14, ЕИК 175156434. Дружеството се представлява от г-жа Антоанета Цанова Базлянкова.

Дъщерни дружества на Фонда:

Фондът притежава 100% от капитала на две дъщерни дружества, създадени с решение на СД от 29 април 2009 г., а именно:

- „ЕЛАРГ АГРО” ЕООД, ЕИК 200741485, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. ”Никола Вапцаров” № 16. Дружеството е регистрирано през юни 2009г. с капитал в размер на 5 000 лв, който е увеличен до 50 000 лв., и вписан в Търговския регистър на 23.03.2010г. Единоличен собственик на капитала е „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ.
- „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, ЕИК 200742256, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „бул. ”Никола Вапцаров” № 16 Дружеството е с капитал 5 000 лв., като едноличен собственик на капитала е „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ.

Двете дъщерни дружества на Фонда са одобрени от КФН като негови обслужващи дружества (вж. по-горе 1.2, б. „б” и „в”).

На основание сключен договор с Фонда от 16.10.2009 г. за обслужване на дейността му, „Еларг Агро” ЕООД извършва проучвания и анализи, с цел определяне на подходящи райони за концентрация на земеделски земи, собственост на фонда. Обслужващото дружество осъществява всички необходими правни и фактически действия по организиране и провеждане на комасационния процес, проучва възможностите за уедряване чрез групиране на земеделски земи на Фонда с цел тяхното рационално и ефективно стопанисване, благоустрояване и устойчиво развитие.

На основание сключен договор с Фонда от 16.10.2009 г. за обслужване на дейността му, „Еларг Уинд” ЕООД извършва проучвания, анализи и подготовка на необходимите документи, свързани с идентифициране на недвижими имоти собственост на Фонда, подходящи за изграждане на вятърни паркове. Обслужващото дружество организира измервания на вятъра и други климатични характеристики, анализиране на получените данни за ветровия потенциал, изготвяне на стратегия относно реализирането на стопанския потенциал на недвижимите имоти, притежаващи потенциал за развитие в тази насока.

2. Инвестиционни цели и ограничения

• Предмет на дейност

Предметът на дейност на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Фонда е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя и последващата ѝ продажба с оглед реализиране на инвестиционната стратегия на дружеството.

• Основна цел

Съгласно Устава на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Фонда е насочена към увеличаване на стойността на собствения капитал и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и нарастване пазарната цена на акциите на Фонда.

• Инвестиционни ограничения

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ 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 Фонда.

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

• Критерии за покупка на обработваеми земеделски земи

Критериите за избор на земеделски земи и ценовата политика на Фонда са инкорпорирани в подробно описани правила за покупка на земеделски земи, съгласно които земеделската земя в България за нуждите на Фонда е класифицирана в 5 ценови класа. Във всеки ценови клас са определени различни цени за земя от 1-ва до 10-категория, които от своя страна се разделят на 3 (три) подкласа според големината на съответния парцел (до 10 дка, между 10 и 20 дка и над 20 дка).

Ценовата политика на Фонда за всяко землище, в което купува земя, е вследствие 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

Фондът закупува приоритетно земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица и други). Придобиваните земеделски земи са приоритетно ниви от 1-ва до 5-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 размерът 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 портфейлът от земеделска земя да бъде разпределен 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 впоследствие заменени срещу земи в области, в които Фондът ще концентрира своя портфейл.

• Покупка на земеделска земя с цел промяна на предназначението

През 2006 г. Съветът на директорите на Фонда е взел решение част от временно свободните парични средства на Фонда да бъдат инвестирани в земеделски земи с цел промяна на предназначението им и бъдеща продажба, като инвестициите в такъв тип земя да са в размер и времеви хоризонт невъзпрепятстващ инвестициите на Фонда в обработваема земеделска земя.

Четири имота в тази категория инвестиции бяха закупени през 2006-08 години, като два от тях бяха успешно продадени през 2008 г. Това съответстваше с приетото решение на Общо събрание от 30.06.2008 за промяна на Устава, така че да се ограничат инвестиции в неземеделска земя.

Земята ни в местността Камбаните в гр. София си остава най-същественният актив, закупен с цел промяна на предназначението. След промяната на статута на нашите парцели в Общия Устройствен План на гр. София в края на 2009 г. в земя за жилищно строителство с дългосрочна перспектива (Жс2д) стана възможна активната работа по бъдеща продажба на този актив. За съжаление в условията на икономическа криза сделките с подобни инвестиционни имоти са малко на брой. В момента подготвяме стратегия за поэтапна продажба на парцели в Камбаните, тъй като реализацията на актива в целостта му би ограничило кърга на потенциалните купувачи.

- **Максимално допустим размер на разходите за управление на Фонда**

Съгласно чл. 60 от Устава на Фонда, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване е 8% от стойността на балансовите активи на Фонда.

По смисъла на §1, т. 2 от ЗДСИЦ „Разходи за управление на дружеството” са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на СД на дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

- **Ограничения относно източници на финансиране**

Уставът на Фонда не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в ТЗ. Съгласно Закона и Устава, капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание на акционерите или с решение на СД.

Съгласно приетата на ОСА, проведено на 22 май 2009 г. промяна на чл. 43 от Устава на Фонда, в срок до пет години от вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, СД може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал до номинален размер от 500 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции, включително такива с фиксиран или гарантиран дивидент и/или с привилегия за обратно изкупуване и/или с опция за конвертиране замяна в/за обикновени акции. Във всички случаи на издаване на нови обикновени акции, емисионната стойност на една акция не може да бъде по-ниска от по-ниската стойност измежду счетоводната стойност и нетната стойност на активите на една акция от капитала, обявени в последния тримесечен финансов отчет. Във всички случаи на издаване на конвертируеми или заменими акции, цената на конвертиране/замяна трябва да е поне 50% по-висока от по-ниската стойност измежду счетоводната стойност и нетната стойност на активите на една акция от капитала на Дружеството, обявени в последния тримесечен финансов отчет. Съгласно приетата на ОСА, проведено на 22 май 2009 г. промяна на чл. 44 от Устава в срок до пет години от вписване на изменението на Устава в Търговския регистър, СД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до 500 000 000 лева, ако има изготвен и приет подробен план за изплащане на главницата и лихвите по заема.

3. Информация за основната дейност на Фонда от създаването му до 31 декември 2010г. и през текущата финансова година

Към 31.12.2010г. Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е инвестирал 83 414 734 лева в земеделски земи, както следва:

Инвестиции в обработваема земеделска земя за периода 2005-2010 година:

Показатели		Към 31.12.2010	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.12.2005
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	дка	284,817	293,034	293,172	251,167	143,790	20,700
Придобита през годината	дка	5,873	68	42,735	107,413	123,090	20,700
Отписана през годината	дка	14,090	205	730	36	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лв/дка	295	210	292	238	188	160
Средна цена на придобиване (с натрупване)	лв/дка	221	219	219	207	184	160
Преоценена пазарна цена към края на годината за 1 дка	лв/дка	-	-	-	-	-	-
Инвестирани средства през годината	лева	1,733,147	14,267	12,462,164	25,581,115	23,093,912	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	2,930,668	43,736	153,322	7,013	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	63,051,866	64,249,387	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000

Инвестирани средства в друга земеделска земя (цел промяна на предназначението) за периода 2005-2010 г.:

Показатели		Към 31.12.2010	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.12.2005
Общо закупена земя към края на годината (с натрупване)	дка		183	183	271	188	-
Проект "Камбаните"	дка		183	183	183	173	-
Проект "Детелината"	дка		-	-	41	16	-
Проект "Елин Пелин"	дка		-	-	47	-	-
Придобита през годината	дка		-	54	87	188	-
Проект	дка		-	-	15	173	-

Годишен доклад за дейността

31 декември 2010г.

"Камбаните"							
Проект "Детелината"	дка	-	-	26	16	-	-
Проект "Елин Пелин"	дка	-	54	47	-	-	-
Продадена (отписана) през годината	дка	-	142	5	-	-	-
Проект "Камбаните"	дка	-	-	5	-	-	-
Проект "Детелината"	дка	-	41	-	-	-	-
Проект "Елин Пелин"	дка	-	101	-	-	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лв/дка	-	14,757	28,840	99,340		
Проект "Камбаните"	лв/дка	-	-	188,722	98,234	-	-
Проект "Детелината"	лв/дка	-	-	152,484	111,679	-	-
Проект "Елин Пелин"	лв/дка	-	32,985	24,624	-	-	-
Средна цена на придобиване (с натрупване)	лв/дка	111,273	109,792	95,777	99,340		
Проект "Камбаните"	лв/дка	111,273	109,792	104,866	98,234	-	-
Проект "Детелината"	лв/дка	-	-	137,058	111,679	-	-
Проект "Елин Пелин"	лв/дка	-	-	24,624	-	-	-
Инвестирани средства през годината	лева	316,309	2,694,432	7,806,975	18,712,299		
Проект "Камбаните"	лева	316,309	899,557	2,758,553	16,981,274	-	-
Проект "Детелината"	лева	-	28,773	3,888,355	1,731,025	-	-
Проект "Елин Пелин"	лева	-	1,766,102	1,160,067	-	-	-
Стойност на отписаната земя през годината	лева	-	8,574,322	592,824	-	-	-
Проект "Камбаните"	лева	-	-	592,824	-	-	-
Проект "Детелината"	лева	-	5,648,152	-	-	-	-
Проект "Елин Пелин"	лева	-	2,926,170	-	-	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	20,362,869	20,362,869	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-
Проект "Камбаните"	лева	20,362,869	20,362,869	20,046,560	19,147,003	16,981,274	-
Проект "Детелината"	лева	-	-	5,619,379	1,731,025	-	-
Проект "Елин Пелин"	лева	-	-	1,160,067	-	-	-

Общо инвестирани средства в земеделски земи за периода 2005-2010 г.:

Показател	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006	Към 31.12.2005
Инвестирани средства през годината						
лева	1,733,147	330,576	15,156,595	33,388,090	41,806,211	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината						
лева	2,930,668	43,736	8,727,643	599,837	-	-
Общо инв. средства към края на годината (с натрупване)						
лева	83,414,734	84,612,255	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000
Справедлива стойност на обработваемата земеделска земя						
лева	91,463,812	90,931,344	-	80,427,000	34,509,600	4,149,000
Балансова стойност на обработваемата земеделска земя към края на годината						
лева	61,699,587	64,249,387	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000
Справедлива стойност на земеделска земя държана за промяна на предназначението и						
лева		-	-	60,705,379	22,691,401	-
Балансова стойност на земеделска земя държана за промяна на предназначението и						
лева	15,001,216	17,593,140	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-
Балансова стойност на Инвестиционните имоти и "Активите държани за продажба"						
лева	76,700,803	81,842,528	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000

Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба:

Проект	Площ в дека	Средна цена	Балансова стойност в хил. лв. 31.12.2010	Балансова стойност в хил. лв. 31.12.2009
Проект Камбаните	183	81.97 лв/кв.м	15,001	17,593

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на земеделска земя:

Месец	Закупена земя за месеца, дека	Цена на придобиване за месеца, лв/дека	Общо закупена земя с натрупване, дека	Обща сума инвестицията, лв	Цена на придобиване, лв/дека
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	131,400	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	52,681,500	207
Февруари 2008	5,000	253	259,500	53,976,000	208
Март 2008	4,600	244	264,100	55,196,900	209
Април 2008	7,000	278	271,100	56,659,900	209
Май 2008	4,600	269	275,700	58,172,700	211
Юни 2008	3,300	285	279,000	59,148,000	212
Юли 2008	3,400	291	282,400	60,151,200	213
Август 2008	4,400	365	286,800	61,375,200	214
Септември 2008	4,800	368	291,600	62,985,600	216
Октомври 2008	1,400	380	293,000	63,874,000	218
Ноември 2008	172	359	293,172	63,911,430	218
Декември 2008	-	-	293,172	64,278,862	219
Януари 2009	0	0	293,172	64,278,862	219
Февруари 2009	0	0	293,172	64,278,862	219
Март 2009	0	0	293,172	64,278,862	219
Април 2009	0	0	293,172	64,278,862	219

Годишен доклад за дейността
31 декември 2010г.

Май 2009	0	0	293,172	64,278,862	219
Юни 2009	0	0	293,172	64,278,862	219
Юли 2009	0	0	293,172	64,278,862	219
Август 2009	-138	213	293,034	64,249,387	219
Септември 2009	0	0	293,034	64,249,387	219
Октомври 2009	0	0	293,034	64,249,387	219
Ноември 2009	0	0	293,034	64,249,387	219
Декември 2009			293,034	64,249,387	219
Януари 2010	0	0	293,034	64,249,387	219
Февруари 2010	0	0	293,034	64,249,387	219
Март 2010	0	0	293,034	64,249,387	219
Април 2010	0	0	293,034	64,249,387	219
Май 2010	3	98	293,036	64,249,651	219
Юни 2010	0	0	293,036	64,249,651	219
Юли 2010	27	185	293,063	64,254,563	219
Август 2010	-46	207	293,017	64,245,010	219
Септември 2010	-1,685	217	291,332	63,879,487	219
Октомври 2010	-9,154	205	282,178	61,999,746	220
Ноември 2010	0	0	282,178	61,999,746	220
Декември 2010*	2,639	399	284,817	63,051,866	221

Забележка - към 31.12.2010:

В резултат на покупка Фондът е придобил активи в размер на 4,623.468 дка;

В резултат на замени Фондът е придобил активи в размер на 1,249.667 дка;

В резултат на продажби Фондът е отписал активи в размер на 12,768.592 дка;

В резултат на замени Фондът е отписал активи в размер на 1,231.583 дка;

В резултат на съдебни решения Фондът е отписал активи в размер на 89.79 дка.

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31.12.2010 г.:

Област	Притежавана земя, дка	Дял от общо притежаваната земя, %	Стойност на придобиване, лв	Средна цена, лв/дка
Плевен	40,627	14.26%	8,865,476	218
Ямбол	37,484	13.16%	8,695,332	232
Видин	26,661	9.36%	4,819,420	181
Враца	20,618	7.24%	4,623,763	224
Велико Търново	19,014	6.68%	3,887,546	204
Ловеч	18,774	6.59%	3,665,020	195
Търговище	18,734	6.58%	3,659,899	195
Монтана	15,783	5.54%	3,479,489	220
Бургас	15,102	5.30%	3,718,379	246
Хасково	13,300	4.67%	2,638,160	198
Добрич	10,029	3.52%	3,315,281	331
Русе	9,912	3.48%	2,197,399	222
Разград	9,816	3.45%	2,504,356	255
Шумен	9,630	3.38%	1,844,606	192
Габрово	6,763	2.37%	1,242,628	184
Стара Загора	4,830	1.70%	979,622	203
Силистра	4,678	1.64%	1,079,047	231
Варна	2,494	0.88%	1,724,979	692
Сливен	296	0.10%	58,789	199
Пазарджик	194	0.07%	38,154	197
Пловдив	50	0.02%	10,107	203

4. Действия по управление на закупените земеделски земи.

4.1. Отдаване на закупените имоти под наем/аренда

Над 80% от закупените от Фонда имоти се обработват от земеделски стопани, като към момента на закупуване на имотите голяма част от тези фактически отношения не са формализирани с изричен договор между съответния ползвател и собственика, продаващ имота на Фонда. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ се стреми да не закупува земеделски земи с наличен договор за наем/аренда с условия, неблагоприятни за собственика или значително отклоняващи се от пазарните нива към момента на закупуването. Агроменидж АД определя ценовата политика по фиксиране на минимален размер на рентите за всяка стопанска година. Основна постоянна цел на Фонда е идентификация на всички арендатори, които ползват имоти на Фонда без правно основание към момента на покупката. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ поддържа и актуализира база данни с информация за земеделските производители във всички землища, в които е придобил имоти. Въз основа на анализа на събраната информация се извършва подбор на наематели/арендатори, на които се предлагат закупените към началото на съответната стопанска година земеделски земи в съответното землище. Подборът се извършва на база на множество фактори, в това число: предлагана аренда, продължителност на договора, възможности за последващо наемане на други закупени имоти, риск от неплащане на дължимата аренда и други. През предходните години Фондът е сключвал предимно договори за аренда със срок за 4 години с 20% годишно автоматично увеличение на размера на арендата. Предвид икономическата ситуация в страната, ръководството на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ счита, че такива договори в дългосрочен период биха били неизгодни, ето защо след 2009 г. са сключвани основно договори за наем за 1 година. Фондът поддържа електронна база данни за арендния статус на всеки закупен имот, която се обновява ежемесечно. В дейността си по отдаване на земята под аренда в предходните периоди „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ е бил подпомаган от областни координатори по места. От началото на 2009 г. тази практика е преустановена.

Очакваните изменения в приходите от основна дейност за следващите години се основават на нарастващи постъпления от аренда, както и от продажби на земеделски земи при постъпили изгодни предложения. Постъпленията от аренда са прогнозирани на база 10-20% годишно увеличение на размера на арендата за периода 2008-2012 г., съгласно сключваните 4-годишни арендни договори. Очакванията на Фонда са за постепенно увеличаване до 84% на съотношението между отдадена земя под аренда/наем с регистрирани договори спрямо общата закупена земя.

В таблицата по-долу са посочени резултатите от отдаването под наем/аренда на закупените до момента земеделски земи, както и прогнозите на ръководството на Фонда за очакваните приходи от арендна дейност за настоящата 2010/2011.

Стопански години аренда/наем	Начислени през 2010г.	Платени през 2010г.	Остатък за плащане след 31.12. 2010
За 2005/2006	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2007/2008	1	100	225
За 2008/2009	93	1,033	581
За 2009/2010*	3,575	3,339	1,083
За 2010/2011**	1,230	123	4,797

* Отчетените приходи от арендна дейност за стопанската 2009/2010г. са в общ размер 4 548 хил.лв., в т.ч. 973 хил.лв. начислени през последното тримесечие на 2009г.

** Очакваните приходи от арендна дейност за 2010/2011 стопанска година са в размер на 4 920 хил.лв.

Стопански сезон	Година на получаване на рентата	Общо закупена земя, дека	Отдадена под аренда земя, дека	Дял, %	Средна рента, лв	Очаквани приходи, хил.лв
2005/2006	2006	20,700	2,898	14%	7	19
2006/2007	2007	143,000	70,070	49%	9	628
2007/2008	2008	251,000	170,680	68%	11	1,860
2008/2009	2009	293,171	220,063	75%	17	3,842
2009/2010	2010	293,034	227,518	78%	20	4,548
2010/2011**	2011	284,817	226,483	80%	22	4,920

* Общо притежавана земя към 31 декември на годината, в която започва съответният стопански сезон;

* За периода 2010 -2011 данните са прогнозни и ориентировъчни.

4.2. Действия по концентрация и комасация на земята

Стратегията и конкретните действия на Фонда по концентрация и комасация на закупените имоти е условно разделена на следните 4 етапа:

Юни 2005 – декември 2006

Фондът купува земя в почти всички области от Дунавската равнина и Добруджа: Видин, Враца, Монтана, Плевен, Ловеч, Русе, Шумен, Търговище, Велико Търново, Силистра и Добрич, както и на територията на Бургаска, Ямболска и Хасковска област /Югоизточна България/. Целта е натрупването на критичен обем земя от около 200 000 дека.

От януари 2007 година Фондът стартира втория етап от реализацията на действията си по концентрация и комасация на закупените земи, а именно:

Годишен доклад за дейността
31 декември 2010г.

Януари 2007 - декември 2007.

От 1 януари 2007 е въведена нова ценова политика, чиято цел е чрез разделянето на землищата на територията на страната в пет ценови класа да се постигне естествена концентрация на покупките в определени землища, базирана на ценовите фактори. Към 31 декември 2007 Фондът е придобил земя в около 1500 землища, като 92% от земята се намира в 850 землища.

Януари 2008 - декември 2008

Целта на Фонда е към края на този период да бъдат определени, въз основа на комбинация от различни критерии, не повече от 400 приоритетни землища, в които Фондът се стреми да притежава концентрирана земя в размер на около 1 000 дка във всяко землище.

Януари 2009 - Декември 2009

През този период Фондът разгледа изготвянето на План за замяна на закупената земя, извън определените приоритетни землища, срещу земя в приоритетни такива. Успоредно с този процес, се предприе и активно участие в комасационни проекти в приоритетните землища на Фонда с цел окрупняване, доколкото е възможно, на концентрираната в едно землище земя. Стартира се и обработване на собствената земя.

Януари 2010 - Декември 2011

Фондът продаде част от портфейла си от земеделски земи, което позволи обратното изкупуване на част от облигационния ни заем, намаляване на общата ни задлъжнялост и разходите за лихви. Същевременно бе възобновена покупката на земи в перспективни региони.

5. Систематизирана информация от Годишния финансов отчет на Фонда за 2010 година.

Отчет за финансовото състояние

АКТИВИ

Към 31.12.2010
‘000 лв.

Нетекучи активи

Инвестиционни имоти	61,699
Нематериални активи	13
Машини, съоръжения и оборудване	14
Инвестиции в дъщерни предприятия	100
Други вземания	443

Нетекучи активи

62,269

Текущи активи

Търговски вземания	2,301
Вземания от свързани предприятия	2,054
Други вземания	109
Пари и парични еквиваленти	45

Текущи активи

4,509

Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

15,001

Общо активи

81,779

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	Към 31.12.2010 ‘000 лв.
Собствен капитал	
Акционерен капитал	59,716
Премиен резерв	13,453
Натрупана загуба	(8 106)
Общо собствен капитал	65,063
Пасиви	
Нетекущи	
Облигационен заем	13,965
Нетекущи пасиви	13,965
Текущи	
Облигационен заем	-
Лихви по облигационен заем	455
Задължения по финансов лизинг	-
Търговски задължения	2,074
Задължения към свързани лица	2
Други задължения	220
Текущи пасиви	2,751
Общо пасиви	16,716
Общо собствен капитал и пасиви	81,779

Отчет за всеобхватния доход

	2010 ‘000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	4,899
Приходи от продажба на земя	5,410
Себестойност на продадената земя	-2,915
Печалба от продажба на нетекущи активи	2,495
Други приходи	157
Разходи за материали	-1
Разходи за външни услуги	-3,025
Разходи за персонала	-307
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-34
Други разходи	-5,609
Печалба от оперативна дейност	-1,425
Финансови разходи	-1,436
Финансови приходи	56
Печалба/(Загуба) преди данъци	-2,805
Разходи за данъци върху дохода	-
Печалба/(Загуба) за годината	-2,805
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-
Общо всеобхватен доход за годината	-2,805
Доход/(Загуба) на акция:	лв.
Основен доход на акция:	
Доход/(Загуба)	-0.047

Подробно описание на търговските и другите вземания от Фонда към 31.12.2010г.:

	Към 31.12.2010 '000 лв.
По договори за наем/аренда 2010/11	1,215
По договори за наем/аренда 2009/10	1,083
Други вземания от клиенти и доставчици	3
Вземания от свързани предприятия	2,054
Други вземания	109
Общо:	4,464

Подробно описания на текущите търговски задължения на Фонда към 31.12.2010г.:

	Към 31.12.2010 '000 лв.
Задължения към обслужващи дружества	770
Задължения по възнаграждение към старото обслужващо дружество	569
Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти	450
Задължения към доставчици	211
Задължения към регионални представители	68
Предплатени суми по договори за аренда	117
Данъчни задължения	55
Задължения към персонала	30
Гаранция възнаграждение по договор за управление	8
Задължения към свързани предприятия	2
Други	16
Общо	2,296

Подробно описание на текущите разходи за външни услуги към отчета за всеобхватния доход за 2010 г.:

	Към 31.12.2010 '000 лв.
Възнаграждение на обслужващо дружество	2,061
Консултантски и счетоводни услуги	296
Адвокатски хонорари	312
Разходи и по сключване на договори за аренда и покупко-продажба на инвестиционни имоти	51
Нотариални такси	8
Възнаграждение на одитор	15
Разходи за вътрешен одит	48
Застраховка на вземания	87
Възнаграждение на лицензирани оценители	18
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите и др.)	68
Членски внос БАСЗЗ	5
Разходи за реклама	13
Хостинг сървър	18
Наеми и поддръжка	6
Съобщителни и куриерски услуги	3
Съдебни разноси	10
Други	6
Общо разходи за външни услуги	3,025

Подробна информация за финансовото състояние на Фонда е представена в Годишния му финансов отчет за 2010 г. и бележките към него.

6. Друга информация, съгласно приложение №10 от Наредба №2 / 2003 на КФН

- **Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Фонда**

През 2010 г. не са сключвани големи сделки, надвишаващи 5% от от приходите, както и такива от съществено значение за дейността на Фонда с изключение на:

- а) Оповестените в пояснителна бележка № 5 към финансовия отчет за годината, приключваща на 31.12.2010 г. покупко-продажби на земеделски земи (инвестиционни имоти);
- б) Възнаграждение на обслужващи дружества оповестени в пояснителна бележка № 23 към финансовия отчет за годината, приключваща на 31.12.2010 г.;
- в) Аренден договор за стопанска година 2009/2010 с ЕТ Агро-Светлозар Дичевски на стойност 546 хил. лв изцяло платени на 01.10.2010 г.;
- г) Аренден договор за стопанска година 2009/2010 с Хера Агро ЕООД на стойност 280 хил. лв изцяло платени на 11.10.2010 г.;
- д) Аренден договор за стопанска година 2010/2011 с ЕТ Агро-Светлозар Дичевски на стойност 695 хил. лв,
- е) Предоставени допълнителни парични вноски на дъщерните дружества както е оповестено в пояснителна бележка № 28 към финансовия отчет за годината, приключваща на 31.12.2010 г.

- **Информация относно сделките, сключени между Фонда и свързани лица**

По смисъла на § 1, т. 12 от Закона за публично предлагане на ценни книжа "свързани лица" са:

- (а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- (б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- (в) лицата, които съвместно контролират трето лице;
- (г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по сребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

По смисъла на §1, т. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ е свързано лице с „ЕЛАРГ АГРО” ЕООД и „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД. Фондът не е сключвал търговски сделки със свързани лица, освен сключването на договори за обслужване на дейността на Фонда от „ЕЛАРГ АГРО” ЕООД и „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД.

- **Информация за сделки, които са извън обичайната дейност на Фонда или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2010 година не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Фонда или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2010 г. не са налице събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи

- **Информация за извънбалансово осчетоводени сделки**

През 2010 година не са сключвани сделки, които са осчетоводени извънбалансово.

- **Информация за дялови участия на Фонда и за основните му инвестиции в страната и в чужбина**

Съгласно чл.4, ал. 4 на ЗДСИЦ, „недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България”. Поради естеството на дейността на Дружеството, императивната разпоредба на чл.4, ал.4 от ЗДСИЦ се явява нормативна забрана за осъществяване на дейност извън пределите на Република България и поради това такава дейност не е осъществявана. Информация за дейността на Фонда в страната е представена подробно в т.3 на настоящия доклад.

Относно дяловите участия на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ виж по-горе 1.3

- **Информация относно сключените от Фонда и негови дъщерни дружества сделки в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

През август 2007 година Фондът е пласирал успешно емисия корпоративни необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона Евро. Срокът на облигационния заем е тригодишен - до 3 август 2010 г., с фиксирана лихва от 7% годишно, платима на шестмесечие. Набраните средства се използват за продължаване на инвестиционната политика на Фонда. През август 2010 емисията е продължена за нови три години при лихва 8,5% годишно. Преди края на отчетния период Фондът изкупи обратно 2,86 млн. евро от емисията.

На 01 февруари 2010 г. е сключен договор за банков кредит – овърдрафт в размер на 340 000 евро със срок на усвояване на сумата до 11 февруари 2010 г. През февруари 2010 г. Фондът е усвоил и изплатил обратно 340 хил. евро..

Дъщерните дружества на Фонда не се сключвали договори в качеството им на заемополучатели.

- **Информация за предоставени от Фонда и негови дъщерни дружества заеми**

Фондът, както и неговите дъщерни дружества, не са предоставяли заеми, както и не са поемали задължения като гарант по заеми на трети лица.

- **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През 2010 година Фондът не е емитирал нови емисии ценни книжа.

- **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

В резултат на подобрената работа на обслужващото дружество Агроменидж съществено бе подобрена събираемостта през отчетния период. През 2010 г. реално бяха събрани над 77 % повече (в сравнение с 2009 г.) приходи от наеми и аренды като за първи път в историята на Фонда събраните приходи през отчетния период 4,595 млн. лв. надвишиха начислените за 2009/2010 стопанска година 4,548 млн. лв. С оглед на обратно изкупените и обезналичени облигации бе съществено намалена задължнялостта на Фонда.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Ръководството на Фонда счита, че текущата инвестиционна дейност и приходи осигуряват адекватни парични потоци за навременното обслужване на задълженията на Фонда.

- **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

За 2011 се предвижда инвестиционните намерения да бъдат ограничени да генерираните вътрешно свободни парични потоци.

- **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Фонда и на неговата икономическа група**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Фонда.

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от Фонда в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

По силата на решение на Общото събрание на акционерите от 30.06.2008 година, дружеството “ДФК Анда Консултинг” ООД е избрано за вътрешен одитор на Фонда. Съгласно решение на същото събрание, проведено на 05.07.2010 г., Дружеството има избран одитен комитет съгласно Закона за независимия финансов одит в състав:

- Даниела Стоянова Дурина – член и председател на Одитния комитет;
- Иво Станев Гъдев - член на Одитния комитет;
- Стефан Георгиев Стефанов – член на Одитния комитет.

С решение на ОСА от 05.07.2010 г. е освободен Симеон Първанов Милев, член и председател на Одитния комитет, като на негово място е назначена Даниела Стоянова Дурина.

- **Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година**

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 05.07.2010 г., са освободени от Съвета на директорите Стоян Любомиров Малкочев (по негова молба) и Василв Иванов Василев, като на тяхно място за членове на СД са избрани Димитър Атанасов Вълков и Добромир Николаев Христов. Решението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Министерство на правосъдието.

С решение на СД от 3.09.2010 г. Димитър Атанасов Вълков е избран за Председател на СД на ЕЛАРГ.

С решение на СД от 08.09.2010 г. Андрей Валериевич Круглихин е избран за Заместник-председател на СД на ЕЛАРГ.

- **Информация за размера на възнагражденията на членовете на съвета на директорите изплатени от Фонда**

Съгласно Чл. 50 от Устава на „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ, ревизиран с решение на ОСА, проведено на 05.07.2010 г., всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Изпълнителният директор, отделно и независимо от това, получава месечно възнаграждение в размер на 6 250 евро.

Към края на годината дължимото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2010 година е изплатено.

- **Информация за притежавани от членовете на СД акции на Фонда**

Към датата на съставяне на настоящия доклад, членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството, с изключение на Стефан Георгиев Стефанов, който към 31.12.2010 г. притежава 3 962 броя акции.

- **Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

На Фонда не са му известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи акционери или облигационери относителен дял акции или облигации.

- **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Фонда в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал**

Към датата на съставяне на настоящия доклад, Фондът е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер, както е представено по-долу (цифрите са в лева):

Вид дела	Брой дела	Материален интерес, лв	Събрана сума, лв	Остатък за събиране, лв
Приключени дела срещу Еларг ФЗЗ, които са завършили със съдебното отстранение на Фонда от процесните имоти	6	45,645		
Висящи дела, по които Фондът е ответник, и материален интерес на земите, от които би могъл да бъде съдебно отстранен.	6	48,484		
Изпълнителни листове, издадени в полза на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ по приключени съдебни производства	4	165,177	0	165,177
Висящи дела, по които Еларг ФЗЗ е ищец	8	127,424		
Приключени дела, по които Еларг ФЗЗ е бил ищец	0	0	0	0

Представяме и информация относно развитието на делата заведени от „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ срещу дружества от групата „Елана”:

1. Арбитражно дело ВАД 344 по описа на Арбитражния съд при Българската търговско-промишлена палата за 2009 г., по което Фондът е ищец, а ответник по същото дело е „Елана пропърти мениджмънт” АД. Предмет на спора е възстановяване от страна на ответника на недължимо получени суми по договор за обслужване на дейността между двете страни, сключен в нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. Към датата на изготвяне на настоящия доклад делото е висящо като следващото заседание на арбитража е насрочено за 12.05.2011 г.
2. На 7 октомври 2010 г. „Елана Пропърти мениджмънт” АД, гр. София, ответник по дело, заведено от „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ (Фонда) пред Арбитражния съд на БТПП, е увеличило предявения от него насрещен иск от 1 млн. лева на 10.452 млн. лева. Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ обяви информацията за последните развития около арбитражното дело с „Елана Пропърти Мениджмънт” АД, заведено през м. август 2009 г., с уведомително писмо до КФН, изх. No. ЕФЗЗ-01-1711/29.10.2010 г. На същата дата е публикувано и прес-съобщение с информация по горното.
3. Търговско дело №2057 от 2009г., заведено пред Софийски градски съд, по което Фондът е ищец, а ответник – „Елана Фонд Мениджмънт” АД. Предмет на спорът е иск за възстановяване на сума, платена по договор за управление на портфейл на институционален инвеститор, сключен в нарушение на императивните разпоредби на чл. 114 ЗППЦК. Към момента на изготвяне на доклада делото е висящо, като следващото заседание на съда е насрочено за 13.05.2011г.
4. Образувани са две дела пред Софийски градски съд, заведени от „Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ в качеството на ищец, срещу ответник „Елана Трейдинг” АД на основание иск за възстановяване на суми, платени по договори от 19.08.2005г. и 19.04.2006г. поради нищожност в нарушение

на чл. 114 ЗППЦК. Към настоящия момент е в ход размяната на книжа между страните, като след приключване на тази процедура следва да бъдат насрочени първите заседания на делата.

5. Търговско дело №1592/2009г. пред Софийски градски съд, по което Еларг е ищец, а ответници по същото дело са Георги Личев, Александър Малинов и Петър Божков, в качеството им на бивши членове на Съвета на директорите на Фонда, за възстановяване на вреди, причинени вследствие на сключване на нищожен договор за управление на портфейл на институционален инвеститор с „Елана Фонд Мениджмънт” АД. Насрочено е заседание на съда на 02.06.2011г.
6. Наказателно производство с прокурорски № 72624/10 по описа на Софийска районна прокуратура. Производството се води срещу Георги Петров Личев / бивш и.д. на „Елана Холдинг” АД и „Елана – фонд за земеделска земя” АДСИЦ/ за престъпление по чл.220 , ал. 2 , вр. ал. 1 от НК. В хода на досъдебното производство се извършват множество процесуално-следствени действия. Разследването по досъдебното производство към настоящия момент не е приключило и до момента няма привлечено/и лице/а като обвиняем/и.
7. Наказателно производство с прокурорски № 54560/10 по описа на Софийска районна прокуратура. Производството е образувано по сигнал на КФН с оглед данни за престъпление по чл.220 от НК. С постановление на СРП от 09.03.2011г материалите по тази прокурорска преписка са присъединени към преписката по т.б.

• **Данни за Директора за връзки с инвеститорите.**

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 „г” от Закона за публично предлагане на ценни книжа , Съветът на директорите на "Еларг фонд за земеделска земя" АДСИЦ е назначил по трудов договор за Директор за връзки с инвеститорите Силвия Георгиева Николова, която има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116 г от ЗППЦК, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Фонда, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за:

- (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Фонда, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество;
- (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар;
- (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Годишен доклад за дейността
31 декември 2010г.

Считано от 26 май 2010 г., „ЕЛАРГ Фонд за земеделска земя” АДСИЦ назначи на трудов договор МАРИЯ ИВАНОВА ЙОТОВА като Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ), която заменя предишния ДВИ до връщането му на работа. Мария Йотова отговаря на изискванията на ЗППЦК, включително и на тези по чл. 116г, ал. 1 и ал. 6. КФН е уведомена с наше писмо Изх.№0.ЕФ33-01-279/28.05.2010 г.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Фонда от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 до 18:00 ч. на следния адрес: гр. София, бул. “Никола Вапцаров” 1б, ет.1, тел.: +359 (2)868 1 868.

7. Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба №2 на КФН

- **Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи**

В България земеделската стопанска година започва през октомври и свършва през септември на следващата година. Над 80% от земята на Фонда се обработва от местни земеделски производители. При закупуване на всеки парцел се идентифицират земеделците, обработващи конкретния парцел. Процесът на идентификация е времеемък, поради което съществува разлика между размера на площта, който ефективно се обработва, и размера на площта, отдаден под наем/аренда с формализирани писмени договори. В посочената по-долу таблица е посочен размерът на земята, която се обработва под наем и аренда, както и очакваните нива на рентата по години.

Стопански сезон	Година на получаване на рентата	Общо закупена земя, дека	Отдадена под аренда земя, дека	Дял, %	Средна рента, лв	Очаквани приходи, хиляди лв
2005/2006	2006	20,700	2,898	14%	7	19
2006/2007	2007	143,000	70,070	49%	9	628
2007/2008	2008	251,000	170,680	68%	11	1,860
2008/2009	2009	293,171	220,063	75%	17	3,842
2009/2010	2010	293,034	227,518	78%	20	4,548
2010/2011**	2011	284,817	226,483	80%	22	4,920

* *Общо притежавана земя към 31 декември на годината, в която започва съответният стопански сезон;*

* *За периода 2010 -2011 данните са прогнозни и ориентировъчни*

Въпреки продажбите на част от портфейла ни с цел обратното изкупуване на облигационния заем ние сме уверени, че подобряването на приходите ни от аренда и наем на земеделски земи ще продължи. Положително влияние оказват ръстът на субсидиите, по-благоприятните цени на селскостопанската продукция и подобрената работа на нашите обслужващи дружества.

Застраховаме в Българската Агенция за Експортно Застраховане голямата част от приходите си от наем от юридически лица срещу риск от неплащане на наемите и арендата за стопанските 2009/2010 и 2010/2011.

- **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

За периода от 01.01.2010 г. и до датата на изготвянето на настоящия доклад, Фондът не е закупувал актив на стойност надвишаваща 5% от стойността на секюритизираните активи.

- **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

Инвестиционната политика на Фонда не предвижда извършването на строежи и ремонти в притежаваните от него земи. Подобрения са предприети единствено в закупените земи с цел промяна на предназначението им. През ноември дъщерното ни обслужващо дружество „Еларг Уинд“ завърши мероприятията по едногодишно замерване и анализ на розата и силата на ветровете над парцела ни в Белоградец.

- **Относителен дял на неплатените наеми и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Фонда споразумения за наем и аренда**

Към 31.12.2010г. са начислени вземания по наеми и аренды за стопанска година 2009/2010 в размер на 4 548 хил. лева, от които към 31.12.2010 г. във Фонда са постъпили 3 339 хил. лева. Постъпленията са се увеличили през първите месеци на 2011 г. и към 25 март 2011 г. делът на несъбраните вземания от аренда за стопанска година 2009/2010 е 17.80 % от общия размер на начислените вземания от аренда 2009/2010 към 31 декември 2010 г. Продължават да постъпват преводи от наематели/арендатори на земи, собственост на Фонда, което дава основание да се смята, че делът на несъбраните вземания спрямо общо дължимите ще намалее още.

8. Състояние на отделни показатели съгласно Приложение №11 към Наредба №2 на КФН

- **Структура на капитала на Фонда**

Към 31.12. 2010 година Дружеството е емитирало общо 59 715 885 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 1 /един/ лев, като е увеличавало три пъти първоначалния си капитал от 500 000 лева. Общата сума на набрания капитал, заедно с премиите резерви от емисии към 31 декември 2010 година, възлиза на близо 73,2 милиона лева. Представената по-долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 31 декември 2010 година.

Капиталова структура в хил. лева	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Акционерен капитал при учредяването	0	0	0	0	0	500
Увеличение на акционерния капитал	0	0	0	0	39,784	19,432
Премии от емисии	0	0	0	0	9,946	3,507
Общо акционерен капитал	73,169	73,169	73,169	73,169	73,169	23,439

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ е издало емисия корпоративни облигации в размер на 10 млн. евро. През отчетния период емисията бе подновена за нови три години и бяха изкупени обратно и обезличени облигации с номинал 2.86 млн. евро.

- **Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер**

Уставът на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ не предвижда изрични ограничения при прехвърлянето на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер/облигационер.

- **Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството**

Акционер	Акции	Глас
QVT FUND LLP	29,560,880	49.50%
Дружества от групата на Алианс България	10,017,373	16.78%
Kairos Investments	4,858,834	8.14%
Фондове на ПОК Доверие	2,991,766	5.01%
Свободно търгуеми (Freefloat) разпределени в над 1000 акционери	12,287,032	20.58%
Общо	59,715,885	100.00%

* Данни към 31.12.2010 г. от ЦД София

- **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Към настоящия момент няма акционери със специални контролни права.

- **Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

Фондът няма разработена нарочна система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери.

- **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Уставът на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ не предвижда подобни ограничения.

- **Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На Фонда не са му известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

- **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в Устава.**

Съгласно чл.39 от Устава на Фонда, Съветът на директорите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, като след изтичане на мандата им продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет. Уставът на Фонда определя състава на Съвета на директорите да се състои от три до девет физически и/или юридически лица, като съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. В момента съставът на Съвета на директорите включва 5 лица, от които всички са независими директори. Съгласно чл. 40, ал. 5 от Устава на Фонда, определението “независим” (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: не е служител на Фонда; не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Фонда и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което притежава такъв брой гласове; не е свързано с Фонда лице; не е в трайни търговски отношения с Фонда и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което е в такива отношения с Фонда; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Фонда.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2 във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ изисква мнозинство от 3/4 от представените акции. Съгласно разпоредбата на Чл. 31, ал.1 от Устава на Фонда, измененията и допълненията в Устава на Дружеството се извършват от Общото събрание на акционерите.

- **Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството**

На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно новата редакция, приета на ОСА, проведено на 05.07.2010 г., в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите, в съответствие с разпоредбите на настоящия Устав и действащото законодателство, може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 500 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции, допустими от закона, включително такива с фиксиран или гарантиран дивидент и/или с привилегия за обратно изкупуване и/или с опция за конвертиране/замяна в/за обикновени акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите

Годишен доклад за дейността
31 декември 2010г.

акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ, инвестиционния посредник, на които се възлага осъществяването на подписката.

Съгласно приетата на 22.05.2009 г. редакция на чл. 44 (1), в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до 500 000 000 лева, ако има изготвен и приет подробен план за изплащане на главницата и лихвите по заема. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава".

Съгласно приетата на 05.07.2010 г. редакция на чл. 44 (2) Независимо от разпоредбата на предходната алинея, в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации, които могат да се превръщат в обикновени или заменят за обикновени акции (конвертируеми или заменими облигации), при общ размер на облигационния заем до 500 000 000 лева.

- **Съществени договори на Фонда, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола върху Фонда при осъществяване на задължително търгово предлагане**

Фондът не е сключвал договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Фонда при осъществяване на задължително търгово предлагане.

- **Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите им по причини, свързани с търгово предлагане**

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите не фигурират клаузи за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите по причини, свързани с търгово предлагане.

9. Действия във връзка с изпълнение на законовите изисквания и с оглед защитата на интересите на инвеститорите

1. Застраховане на придобитите недвижими имоти съгласно разпоредбата на чл.17, ал.2 ЗДСИЦ – към настоящия момент на застрахователния пазар в България не се предлага услугата застраховане на земеделска земя, за което своевременно е уведомена КФН.

2. Фондът има сключени договори с обслужващи дружества съгласно разпоредбата на чл.18, ал.2 от ЗДСИЦ (виж по-горе 1.2).

3. Избор на експерт-оценител съгласно разпоредбата на чл.19 и чл.20 от ЗДСИЦ. Към настоящия момент Фондът е сключил договори за оценка на имотите за 2010 г. с оценители, отговарящи на изискванията на закона (виж по-горе 1.2).

4. Изпълнени са задълженията за разкриване на информация: представени са навреме в КФН и БФБ и пред обществеността 3-месечните отчети на Фонда.

5. Сключване на договор с регистриран одитор: Общото събрание на акционерите, проведено на 05.07.2010 г., избра за одитор за 2009 година "Грант Торнтон" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Уилям Гладстоун" №54, ет.3, вписано в СГС по ф. Дело № 9558/1995 г., Булстат 831716285, пререгистрирано към 15.08.2008 година в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на Министерството на правосъдието с ЕИК 831716285 представлявано от Марий Георгиев Апостолов – Управител. „Грант Торнтон" ООД членува в Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). "Грант Торнтон" ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

6. Одитор на Фонда за 2009 и 2008 г. е бил „Грант Торнтон" ООД, а за предходните години „Делойт Одит" ООД.

10. Информация съгласно Чл. 247 и Чл. 187 б. „Д" от Търговския закон

- На основание чл. 247 от ТЗ и 1146 ал.1 от ЗППЦК, членовете на СД декларират и предоставят следната информация:

Съгласно чл. 1146 ЗППЦК членовете на Съвета на директорите на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ предоставят информацията относно:

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или върху които имат контрол.

- ДИМИТЪР АТАНАСОВ ВЪЛКОВ – Член и Председател на СД, притежава пряко 50 % от общо 100 % в „ГенТо Милл" ООД.

Останалите членове на Съвета на директорите на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ декларират, че не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание и не упражняват контрол върху други юридически лица.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Членовете на Съвета на директорите декларират, че към датата на съставяне на настоящия документ са членове на управителни и контролни органи, както следва:

СТЕФАН ГЕОРГИЕВ СТЕФАНОВ – Член на СД, участва в управлението на:

1. „България Нет" АД, като изпълнителен директор и Зам. председател на Съвета на директорите;
2. Алианц Банк България – ръководител ССВК, ръководител и/или член на одитни комитети на дружества от групата на „Алианц".

ИВО СТАНЕВ ГЪДЕВ – член на СД, декларира, че е назначен по трудов договор на позиция Заместник Изпълнителен директор на „Алианц Банк България" АД.

Годишен доклад за дейността
31 декември 2010г.

Останалите членовете на Съвета на директорите на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ декларират, че не заемат други подобни длъжности и/или позиции.

- Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на "ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ" АДСИЦ или го контролират.

Към датата на съставянето на настоящия документ, единственият акционер, притежаващ над 25 % от гласовете в Общото събрание, е QVT Fund LP, притежаващ 49.50% от общия брой акции, респ. гласове в Общото събрание.

- Относно известни настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на СД считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица, декларират, че не са им известни такива сделки.
- На основание чл.187Д от ТЗ Съветът на директорите декларират, че Фондът не е придобивал собствени акции през отчетния период.

11. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

В изпълнение на изискването от ЗППЦК за създаване и прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, Съветът на директорите прие още през 2005г. „Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление“. Същата се спазва стриктно от „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ. СД на дружеството приема нова Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на 31 март 2011 г. Контролът по спазването на параметрите на програмата, гарантиращи доброто управление на инвестициите във Фонда, се осъществява от Съвета на директорите и Одитния комитет. В изпълнение на изискванията на закона, Съветът на директорите се съобразява (без изрично да са приети от СД) с правилата на Националния кодекс за корпоративно управление, приет от „Българска фондова борса – София“ АД, и с практиките на надзорните органи в това отношение. С настоящия документи се дава обща информация за спазването на горните принципи и програма, и за отклоненията от тях, заедно с причините за това.

Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите, установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството. Без да е приел изрични правила за това, Съветът на директорите се ръководи в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Към момента не е приет Етичен кодекс за работата на СД.

В съответствие със законите и Устава, Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното

възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в устройствените актове на дружеството. Съставът на изборния от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция – в състава на СД са избрани финансиста, счетоводители и агрономи. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се решават от Общото събрание на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица, съгласно разпоредбите на Устава и законите. Сделките с участието на „заинтересовани“ лица от състава на СД, според българското право, се одобряват предварително от Общото събрание на дружеството, ако са за над 2 % от активите, или от СД, без участието на тези лица, ако са под този посочен праг.

От 2009 г. е създаден и функционира Одитен комитет. СД на дружеството, подпомаган от комитета, писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм.

От 2008 г. за вътрешен одитор /контрол/ е избрано специализираното дружество „ДФК – Анда Консултинг“ ООД.

Създадени са условия за равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери. Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Осъществява се ефективен контрол, и се създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини. Всеки акционер е равностойно третиран и има еднаква възможност, при провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Допуснато е лично, чрез пълномощник, или електронно или на твърд носител дистанционно гласуване, които не са свързани с прекомерни и/или необичайни разходи по гласуването.

Създадена е и функционира система за разкриване на информация /чрез интернет-сайта на дружеството, чрез специализирана информационна агенция, и чрез електронната система на КФН/. Изготвянето и одитирането на годишните и периодични отчети е разпределено от СД на дружеството между обслужващото външно счетоводно дружество (гаранция за обективност и истинност) и одитора „Грант Торнтън“ ООД. Част от системата за разкриване на информация, интернет страницата на дружеството (старата страница elana.net и новата elarg.bg)

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. В своята политика спрямо заинтересованите лица СД следва да се съобразява със законовите изисквания. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика. Поради своите специфики, дружеството няма значим персонал, и в тази връзка не поддържа отношения с такава категория заинтересовани лица. Основните съконтрахенти на дружеството са арендатори на селскостопанска земя (в голяма степен дисперсирана по географски признак), които нямат единни интереси, политика и представителство пред

дружеството. Основната категория заинтересовани лица, с които дружеството поддържа подобни отношения, са кредиторите по издадената облигационна емисия.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството, както и мерките и действията по нейното изпълнение са отворени за обсъждане и предложения от страна на акционерите и останалите категории заинтересовани лица, и за съответни на тях разумни и обосновани промени и усъвършенстване. Съветът на директорите вярва, че активното отношение на всички акционери, кредитори, съконтрахенти и потенциални инвеститори по отношение на тази програма и нейното изпълнение е необходимо и се стреми да насърчава такова активно отношение.

12. Важни събития, настъпили между 31 декември 2010 година и годишното счетоводно приключване.

- С решение на Съвета на директорите от март 2011 г. СД допусна продажба на земеделска земя с цел намаляване задлъжнялостта на Фонда

13. Перспективи за развитието на Фонда през 2011 година

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ планира да продължи активната си работа по повишаване на приходите и събираемостта на рентите си през 2011 г. Оптимизацията на земеделската дейност ще бъде насочена към комасация и концентрация на портфейла ни по земища. Намаляването на броя на земищата и повишаването на размера на притежаваната земя средно за земище ще е сред приоритетите ни.

14. Промени в цената на акциите

През отчетния период цената на акциите на Фонда варира в диапазона от 0.53 лв до 0.77 лв. Към момента на съставяне на настоящия доклад, акциите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ се търгуват на нива от 0.74 лева, като в периода от създаването на Фонда до края на 2007 година се наблюдава трайна тенденция на повишаване на стойността на акциите. От началото на 2008 година, вследствие настъпилата световната финансова криза и нарушеното доверие от страна на инвеститорите към мениджмънта на компаниите с търгуеми акции на борсите, като цяло акциите на Фонда отбелязаха негативен тренд с близо 75% спад. Прилагането на по-консервативни принципи при разпознаването на активи при тяхното придобиване, както и последващите оценки и увеличение на събраните наемите и рентите от отдаването на земеделските земи под наем/аренда, би довело до обръщане на сега съществуващия тренд от отрицателен в положителен.

15. Цели и политика на ръководството по отношение на управление на риска, свързан с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро, излагат Дружеството на валутен риск. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева, като има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2010г. Дружеството е с фиксиран лихвен процент на дългосрочното си финансиране и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от парични средства се сравняват със финансиранията на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали финансиранията на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

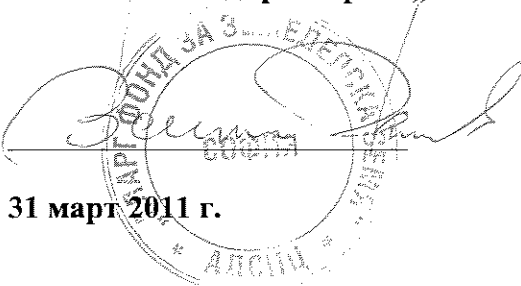
Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

16. Събития след края на отчетния период

До март 2011 г. Ленд Инвештмънт възстановява целия размер на неусвоен аванс за покупка на земя в размер на 443 хил. лева, а Дружеството изпълнява поетите ангажименти и приключва сделките, за които е получило аванси за продажба на земите си.

Изпълнителен директор на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ:



31 март 2011 г.