

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ ПРЕЗ 2009 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 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 също беше променен и понастоящем Фондът е със седалище и адрес на управление - град София, бул. „Джеймс Баучер” № 95-97, ет. 1. 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 е пласирана успешно емисия корпоративни, необезпечени облигации на обща стойност 10 (десет) милиона евро, за срок от 3 години, с годишна лихва от 7%, платима на две годишни вноски на шестмесечие. Падежът на емисията е на 3 август 2010 г.

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

- Стефан Георгиев Стефанов, Член и Председател на СД (избран на ОСА, проведено на 30.06.2008 г.);
- Андрей Валериевич Круглихин, Член на СД, избран за Изпълнителен директор с решение на СД от 10.02.2010 г. (избран за член на СД на ОСА, проведено на 14.06.2007 г.);
- Иво Станев Гъдев, Член на СД (избран на ОСА, проведено на 22.05.2009 г.);
- Васил Иванов Василев, Член на СД (избран на ОСА, проведено на 30.06.2008 г.)
- Стоян Любомиров Малкочев, Член на СД и Изпълнителен директор до 10.02.2010 г. (избран за член на СД на ОСА, проведено на 30.06.2008 г.)

Прокуристът Георги Петров Личев, избран с решение на СД от 30.06.2008, е освободен с решение на СД от 10.02.2009 г.. След освобождаването му до датата на съставяне на настоящия доклад няма избран нов Прокурист.

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 22 май 2009 г., е освободен по негова молба членът на СД Страхил Видинов, а на негово място за член на СД е избран Иво Станев Гъдев. 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) На 13 март 2009 година, чрез нотариална покана, Дружеството е уведомило „Елана Пропърти Мениджмънт» АД – обслужващо дружество на Фонда от 2005 г., за установена нищожност на договора за обслужване, поради нарушение на императивни разпоредби на чл.114 от ЗППЦК. Със същото уведомление, на основание чл.55 ал. 1 от ЗЗД, е поискано връщане на платените на основание този договор възнаграждения, както и предаване на всички документи и вещи, собственост на Фонда.

в) С решение на СД и одобрение от Комисията за финансов надзор от 14.10.2009 г., за обслужващо дружество, което ще осъществява счетоводно обслужване на фонда, е одобрено „АТА КОНСУЛТ” ООД. „АТА КОНСУЛТ” ООД, ЕИК 121367189 е със седалище и адрес на управление

гр. София, ул. Кестенова гора № 16. Дружеството се представлява заедно и поотделно от Румен Тодоров Веселинов и Радосвета Кирилова Веселинова.

г) 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.

д) 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 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. Джеймс Баучер № 95-97, ет. 1. Дружеството се представлява от Бойко Йорданов Младенов.

- 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 2009 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.
- “Явлена” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Генерал Гурко № 76А, ет. 1, ЕИК 121268223, представлявано от управителя Страхил Иванов Иванов.

В изпълнение на законовите си задължения, Фондът е избрал за 2010 г. следните 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 22 май 2009 г., акционерите избраха за одитор на «ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ» АДСИЦ за 2009 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 2008 г и 2009 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“ №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 представява 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, ет. 1. 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.

Едноличен собственик на капитала е „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ.

- „ЕЛАРГ УИНД” ЕООД, ЕИК 200742256, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 95-97, ет. 1. 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. „г” и „д”).

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 единствено земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица и други). Придобиваните земеделски земи са 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, поголемите 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 .

На 16 декември 2009 г. Министерски съвет прие дългоочакваната промяна на Общия устройствен план на гр. София, променящ статута на земята в местността Камбаните от земеделска земя в земя за жилищно строителство с дългосрочна перспектива (Жс2д).

- **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 регистърния капитал до номинален размер от 500 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани 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 2009г. и през текущата финансова година

Към 31.12.2009г. Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е инвестирал 84 611 810 лева в земеделски земи, както следва:

Инвестиции в обработваема земеделска земя за периода 2005-2009 година:

Показатели	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	293,035	293,172	251,167	143,790	20,700
Придобита през годината	дка	68	42,735	107,413	123,090	20,700
Отписана през годината	дка	205	730	36	-	-
Средна цена на придобиване през годината	лева/дка	210	292	238	188	160
Средна цена на придобиване (с натрупване)	лева/дка	219	219	207	184	160
Преоценена пазарна цена към края на годината за 1 дка	лева/дка	-	-	-	-	-
Инвестирани средства през годината	лева	14,267	12,462,164	25,581,115	23,093,912	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	44,182	153,322	7,013	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	64,248,941	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000

**Инвестирани средства в друга земеделска земя (цел промяна на
предназначението) за периода 2005-2009 г.**

Показатели	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 "Камбаните"	дка	-	-	15	173	-
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						
	лева/дка	-	14,757	28,840	99,340	
Проект "Камбаните"	лева/дка	-	-	188,722	98,234	-
Проект "Детелината"	лева/дка	-	-	152,484	111,679	-
Проект "Елин Пелин"	лева/дка	-	32,985	24,624	-	-
Средна цена на придобиване (с натрупване)						
	лева/дка	111,273	109,792	95,777	99,340	
Проект "Камбаните"	лева/дка	111,273	109,792	104,866	98,234	-
Проект "Детелината"	лева/дка	-	-	137,058	111,679	-
Проект "Елин Пелин"	лева/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	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-
Проект "Камбаните"	лева	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 2005-2009 г.

Показатели	Към					
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	
Инвестирани средства през годината	лева	330,576	15,156,595	33,388,090	41,806,211	3,302,000
Стойност на отписаната земя през годината	лева	44,182	8,727,643	599,837	-	-
Общо инвестирани средства към края на годината (с натрупване)	лева	84,611,809	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000

Справедлива стойност на обработваемата земеделска земя	лева	91,778,187	-	80,427,000	34,509,600	4,149,000
Балансова стойност на обработваемата земеделска земя към края на годината	лева	64,248,941	64,278,856	51,970,014	26,395,912	3,302,000
Справедлива стойност на земеделска земя, държана за промяна на предназначението ѝ	лева	-	-	60,705,379	22,691,401	-
Балансова стойност на земеделска земя, държана за промяна на предназначението ѝ	лева	17,593,140	20,046,560	25,926,450	18,712,299	-
Балансова стойност на Инвестиционните имоти и Активите, държани за продажба	лева	81,842,081	84,325,415	77,896,464	45,108,211	3,302,000

Инвестиции в земя за жилищно ползване с дългосрочна перспектива (Жс2д):

	Площ в дка	Средна цена	Балансова стойност в хил. лв 31.12.2009	Балансова стойност в хил лв. 31.12.2008
Проект Камбаните	183	96.14 лв/кв.м	17 593	20 047

Активи държани за продажба:

Проект	Площ в дка	Средна цена	Балансова стойност в хил. лв. 31.12.2009	Балансова стойност в хил лв. 31.12.2008
Проект Камбаните	183	96.14 лв/кв.м	17 593	20 047
Проект Ветрови парк Ветрино *)	1 200	1 198	-	1 438
Общо активи, държани за продажба	1 383		17 593	21 485

*) Проект Ветрови парк Ветрино е рекласифицирано от активи, държани за продажба към инвестиционни имоти – селскостопанска земя.

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на земеделска земя:

Месец	Промени	Цена на	Общо	Обща сума	Цена на
	в земята	придобиване	закупена	инвестици	придобиване
	за месеца	за месеца	земля с	ята	
	дка	лв/дка	натруване	лв	лв/дка
Май 2005	200	145	200	30,000	150
Юни 2005	500	150	700	105,000	150
Юли 2005	1,700	149	2,400	358,000	149
Август 2005	1,200	168	3,600	560,000	156
Септември 2005	4,600	164	8,200	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	-	-	293,172	64,278,862	219
Февруари 2009	-	-	293,172	64,278,862	219
Март 2009	-	-	293,172	64,278,862	219
Април 2009	-	-	293,172	64,278,862	219
Май 2009	-	-	293,172	64,278,862	219
Юни 2009	-	-	293,172	64,278,862	219
Юли 2009	-	-	293,172	64,278,862	219
Август 2009	(137)	220	293,035	64,248,722	219
Септември 2009	-	-	293,035	64,248,722	219
Октомври 2009	-	-	293,035	64,248,722	219
Ноември 2009	-	-	293,035	64,248,722	219
Декември 2009	-	-	293,035	64,248,722	219

Забележка – към 31.12.2009 г:

В резултат на съдебни решения Фондът е отписал активи в размер на 86.966 дка;

В резултат на продажба Фондът е отписал 52.215 дка;

В резултат на замени Фондът е отписал 66.305 дка;

В резултат на промените новопридобитата земеделска земя е 67.876 дка;

Средна цена на придобиване по региони:

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 31.12.2009 г.

Област	Притежавана земя в дка	Дял от общо притежаваната земя	Стойност на придобиване	Средна цена на дка в лева
Плевен	43,225	14.75%	9,136,624	211
Ямбол	37,484	12.79%	8,693,332	232
Видин	26,697	9.11%	4,824,555	181
Велико Търново	25,304	8.64%	5,278,119	209
Враца	21,422	7.31%	4,789,325	224
Ловеч	18,774	6.41%	3,663,020	195
Търговище	18,734	6.39%	3,657,899	195
Бургас	15,120	5.16%	3,723,309	246
Монтана	14,422	4.92%	3,046,468	211
Хасково	13,320	4.55%	2,641,742	198
Добрич	10,029	3.42%	3,315,281	331
Разград	9,816	3.35%	2,504,356	255
Русе	9,648	3.29%	1,971,966	204
Шумен	9,630	3.29%	1,845,219	192
Габрово	6,763	2.31%	1,242,754	184
Стара Загора	4,830	1.65%	979,622	203
Силистра	4,678	1.60%	1,079,047	231
Варна	2,494	0.85%	1,724,979	692
Сливен	373	0.13%	78,429	210
Пазарджик	194	0.07%	38,154	197
Пловдив	50	0.02%	10,107	203
София област	27	0.01%	4,415	162
Общо	293,035	100%	64,248,722	219

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по категории към 31.12.2009 г.

Категория	Площ(дка)	Дял(%)
I-II	10,681	4%
III-V	240,238	82%
VI	28,090	10%
VII-X	14,026	5%
Общо	293,034	100%

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по региони към 31.12.2009 г.



Видно от представените данни за дейността, Фондът притежава обработваема земеделска земя в размер на 293 035 дка земя към 31.12.2009 г., със средна цена на придобиване 219 лв., както и 183 дка земя в местността Камбаните, гр. София, чието предназначение е променено от земеделска земя в земя за жилищно ползване с дългосрочна перспектива (Жс2д).

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Продадена земя (дка)	350,000	1,200,000	1,061,000	900,000	560,000	450,000	350,000	350,000
Пазарен дял на Фонда	0%	4%	10%	13%	8%	-	-	-

Пазарният дял на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ през годините на активна покупка на земеделска земя е един от най-високите сред останалите дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в обработваема земеделска земя. С настъпването на икономическата криза и

след необоснования ръст на цените на земеделските земи през 2008 г. и началото на 2009 г., Фондът преустанови покупката на земеделска земя с цел предпазване от закупуване на земи с необосновано висока стойност.

4. Действия по управление на закупените земеделски земи.

4.1. Отдаване на закупените имоти под наем/аренда

Над 78% 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 през 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 планираната през 2010 г. продажба на земеделската земя при смяна на предназначението. Постъпленията от аренда са прогнозирани на база 10-20% годишно увеличение на размера на арендата за периода 2008-2011 г., съгласно сключваните 4-годишни арендни договори. Очакванията на Фонда са за постепенно увеличаване до 81% към 2011 г. 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 2008/2009 и следващите стопански години до 2010/2011 година, включително.

Стопански години аренди/наеми	Начислени през 2009г.	Платени През 2009г	Остатък за плащане след 31.12. 2009
За 2005/2006	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2006/2007	-	-	-
За 2007/2008	12	218	324
За 2008/2009*	2,978	2,228	1,518
За 2009/2010**	973	123	4,076
Общо начислени	3,963	2,569	5,918

* Отчетените приходи от арендна дейност за стопанската 2008/2009г. са в общ размер 3 746 хил.лв. , в т.ч. 768 хил.лв. начислени през последното тримесечие на 2008г.

** Очакваните приходи от арендна дейност за 2009/2010 стопанска година са в размер на 4 199 хил.лв.

Стопански сезон	Година на получване на рентата	Общо закупена земя	Отдадена под аренда земя	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	3,749
2009/2010**	2010	293,034	227,518	78%	18	4,199
2010/2011**	2011	293,034	237,358	81%	20	4,747

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

** За периода 2009 -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 дка.

От януари 2007 година Фондът стартира втория етап от реализацията на

действията си по концентрация и комасация на закупените земи, а именно: **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.

5. Систематизирана информация от Годишния финансов отчет на Фонда за 2009 година.

Отчет за финансовото състояние

Активи	31.12.2009 '000 лв.
Нетекущи активи	
Инвестиционни имоти	64 249
Нематериални активи	57
Машини, съоръжения и оборудване	23
Инвестиции в дъщерни предприятия	10
Нетекущи активи	64 339
Текущи активи	
Търговски вземания	2 461
Предоставени аванси	31
Вземания от свързани предприятия	1 249
Данъчни вземания	59
Други вземания	442
Пари и парични еквиваленти	3 368
Текущи активи	7 610
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	17 593
Общо активи	89 542

Собствен капитал и пасиви

Собствен капитал

Акционерен капитал	59 716
Премиен резерв	13 453
Натрупана загуба	(5 301)
Общо собствен капитал	67 868

Пасиви

Нетекущи

Облигационен заем	-
Задължения по финансов лизинг	-
Нетекущи пасиви	-

Текущи

Задължения към персонала	15
Облигационен заем	19 558
Лихви по облигационен заем	561
Задължения по финансов лизинг	5
Търговски задължения	1 421
Задължения към свързани лица	20
Данъчни задължения	1
Други задължения	1
Предплатени суми по договори за аренда	92
Текущи пасиви	21 674
Общо пасиви	21 674
Общо собствен капитал и пасиви	89 542

Отчет за всеобхватния доход

	2009
	'000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	3 963
Други приходи	3
Разходи за материали	(19)
Разходи за външни услуги	(2 067)
Разходи за персонала	(161)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(27)
Печалба от продажба на нетекущи активи	15
Други разходи	(3 690)
Печалба от оперативна дейност	(1 983)
Финансови разходи	(1 368)
Финансови приходи	243
Печалба/(Загуба) преди данъци	(3 108)
Разходи за данъци върху дохода	-

Загуба за годината	(3 108)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-
Общо всеобхватен доход за годината	(3 108)
Загуба на акция:	лв.
Основен доход на акция:	
Загуба	(0.052)

Подробно описание на търговските и другите вземания от Фонда към 31.12.2009 г.

	31.12.2009
Вземания по договори за наем/аренда за 2009/2010	942
Вземания по договори за наем/аренда за 2008/2009	1,519
Вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	-
Вземания от регионални представители	20
Вземания по лихви	42
Присъдени вземания	345
Данък добавена стойност за възстановяване	59
Вземания от свързани лица	1,249
Други вземания	66
Общо	4,242

Подробно описание на текущите търговски задължения на Фонда към 31.12.2009 г.

	Към 31.12.2009
Задължения по възнаграждение към обслужващо дружество	665
Задължения по възнаграждение към старото обслужващо дружество*	569
Задължения към регионални представители	68
Задължения към доставчици	113
Задължения към свързани лица	20
Задължения към персонала	13
Задължения по финансов лизинг	5
Задължения към осигурителни предприятия	2
Данъчни задължения	1
Други задължения	7
Общо	1,463

Подробно описание на текущите разходи за външни услуги към отчета за всеобхватния доход за 2009 г

Към 31.12.2009

Възнаграждения на обслужващи дружества	1,539
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	59
Наеми и поддръжка	22
Възнаграждение на лицензирани оценители	22
Възнаграждение на одитор	39
Адвокатски хонорари	133
Разходи за реклама	11
Разходи за застраховки	1
Възнаграждение за вътрешен одит	59
Разходи за пощенски услуги	1
Такса банка довереник на облигационерите	8
Такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	9
Членски внос БАСЗЗ	5
Съдебни разноски	26
Консултантски услуги	117
Други разходи за външни услуги	16
Общо	2,067

Подробна информация за финансовото състояние на Фонда е представена в Годишния му финансов отчет за 2009 г. и бележките към него.

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

- **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 съребрена 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 2009 година не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Фонда или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2009 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 2009 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.

На 05 ноември 2009 г. е сключен договор за банков кредит – овърдрафт в размер на 740 000 евро със срок на усвояване на сумата до 24 януари 2010г. Фондът не е усвоил суми по горецитирания договор за банков кредит - овърдрафт в посочения период.

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 2009 година Фондът не е емитирал нови акции. През 2007 г. е пласирана емисия от облигации на обща стойност 10 (десет) милиона Евро. Средствата, набрани от облигационния заем, се използват за осъществяване на инвестиционната дейност на Фонда през 2007, 2008 и 2009 година.

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

Към края на 2008 година, съгласно прогнозите на Фонда за 2009г., беше планирано закупуването на между 30 000 дка и 40 000 дка обработваема земеделска земя. Предвид икономическата криза през 2009 г., не е закупена земеделска земя. Има осъществени незначителни по обем замени на земеделска обработваема земя, собственост на Фонда, намираща се в неприоритетни землища срещу такава в приоритетни за Фонда землища. В края на 2008 г. Фондът спря купуване на земеделска земя поради факта, че цените на същата станаха необосновано високи и несъобразени с пазарните условия. Към 31.12.2006 г. е закупена земеделска земя около София с цел промяна на предназначението, след което същата да бъде продадена до края на 2007 г., но забавянето на процедурата по окончателно утвърждаване на промените в Общия устройствен план на община София рефлектира върху градоустройствените процедури, свързани със закупената земя, респективно тяхната продажба. В края на 2009 г. промените в Общия устройствен план на община София са факт и ръководството е предприело действия по активното предлагане на земята за продажба, като за целата са сключени два договора за посредничество.

- **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**

Към 31.12.2009 г. Фондът е емитирал емисия необезпечени корпоративни облигации за срок от 3 години с фиксирана годишна лихва от 7 %, платима на шестмесечие. Средствата, необходими за погасяване на предстоящите лихвени плащания по облигациите през 2010 г., ще бъдат за сметка на собствените средства на Фонда и/или постъпления от наем/аренда и очаквани постъпления през 2010 г. от продажбата на закупената земеделска земя с цел

промяна на предназначението. Към датата на съставяне на настоящия доклад, Фондът няма други задължения извън посочените по-горе. Ръководството на Фонда счита, че съществува опасност, ако не бъдат осигурени необходимите финансови средства чрез заем, емисия на нов дълг или увеличение на капитала, от възникване на трудности и/или невъзможност за погасяване на облигационния заем при настъпване на падежа на 03.08.2010 г.

- **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 2010 г. не се планира покупката на земеделска земя, а само замяна на такава от неприоритетните земища на Фонда за такава в приоритетните земища.

- **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 22.05.2009 г., Дружеството има избран одитен комитет съгласно Закона за независимия финансов одит в състав:

- Симеон Първанов Милев – член и председател на Одитния комитет;
- Иво Станев Гъдев - член на Одитния комитет;
- Стефан Георгиев Стефанов – член на Одитния комитет.

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

На проведеното редовно годишно Общо събрание на акционерите на 22 май 2009 година е избран нов член на Съвета на директорите – Иво Станев Гъдев, като от поста си, по негова молба е освободен Страхил Николов Виденов. На 10 февруари 2010 г. СД на Фонда избира за нов Изпълнителен директор г-н Андрей Валериевич Круглихин. Досегашният Изпълнителен директор- Стоян Малкочев остава член на СД, но без представителни функции.

- **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, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер от 8 (осем) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Към края на годината дължимото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2009 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 31.12.2009 г. притежава 2 962 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	Събрана сума	Остатък за събиране
1 Приключени дела срещу Фонда, които са завършили със съдебното отстранение на Фонда от процесните имоти	5	28,984	-	28,984
2 Висящи дела, по които Фондът е ответник, и материален интерес на земите, от които би могъл да бъде съдебно отстранен.	4	33,616	-	33,616
3 Изпълнителни листове, издадени в полза на Фонда по приключени съдебни производства	10	584,806	13,426	571,380
4 Висящи дела, по които Фонда е ищец	1	3,500	-	3,500
5 Приключени дела, по които Фонда е бил ищец	1	3,989	-	3,989
		654,895	13,426	641,469

През 2009г. воденото дело срещу бившия регионален преставител Калина Ангелова е спечелено пред Апелативния съд в гр. Велико Търново и Фондът има издаден изпълнителен лист.

Към датата на съставяне на настоящия доклад, Фондът, чрез частен съдебен изпълнител Иван Хаджииванов, е предприел съответните законови действия по събирането на вземанията.

Представяме и информацията 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 е проведено едно заседание на решаващия орган на 08.02.2010 г. и предстои размяна на становища по допълнително представени от ответника писмени доказателства.
2. Търговско дело № 1592/2009 г. по описа на софийски градски съд, образувано по искова молба на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ срещу предишните членове на СД - Георги Личев, Георги Малинов, Петър Божков за наесени от тях вреди на Фонда. Към датата на изготвяне на настоящия доклад предстои насрочване на първо заседание по делото.
3. Търговско дело №2057/2009 г. по описа на Софийски градски съд, образувано по молба на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ срещу „Елана фонд мениджмънт“ АД за възстановяване на недължимо получени плащания по договор за управление на портфейл за институционален инвеститор, сключен в нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. Към датата на изготвяне на настоящия докемент се очаква насрочване на първо заседание по делото.

- **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.

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” 16, 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 90% 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	Отдадена под аренда земя	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	3,749
2009/2010**	2010	293,034	227,518	78%	18	4,199
2010/2011**	2011	353,034	285,958	81%	20	5,719

Съществува риск за рефинансирането на облигационния заем с падеж 03.08.2010г. Ако Фондът не успее да мобилизира паричен ресурс под формата на заем, нова емисия облигации, увеличение на капитала или реализация на активите държани с цел продажба, то може да се стигне и до отчуждаването на част от земеделската ни земя, което би се отразило негативно върху прогнозните постъпления от наеми и аренда.

Получаването на субсидии за втора поредна година за единица площ от Европейския съюз (ЕС) значително мотивира местните производители да се стремят към формализиране на техните отношения със съответния собственик

на земята, която ползват. Това предполага, че за периода 2009-2010г. размерът на отдадената площ под наем/аренда срещу писмени договори ще се различава минимално от размера на реално обработваната площ на Фонда от местни арендатори.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад се водят преговори със застрахователни компании за застраховане на риска от неплащане на арендата за стопанската 2009/2010 и следващите години.

- **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 01.01.2009 г. до датата на изготвянето на настоящия доклад, Фондът също 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. На 16 декември 2009 г. Министерски съвет прие дългоочакваната промяна на Общия устройствен план на гр. София, променящ статута на земята в местността Камбаните от земеделска земя в земя за жилищно ползване с дългосрочна перспектива (Жс2д). Фондът следва да изгради инфраструктурата на този имот при развитието му преди 2020 г.

- **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 31.12.2009г. са начислени вземания по арендни плащания в размер на 3 749 хил. лева, от които към 31.12.2009 г. във Фонда са постъпили 2 231 хил. лева. Постъпленията са се увеличили през първите месеци на 2010 г. и към към 25 март 2010 г. делът на несъбраните вземания от аренда е 23.6 % от общия размер на начислените приходи от аренда към 31 декември 2009 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. 2009 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 2009 година, възлиза на близо 73,2 милиона лева. Представената по-долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 31 декември 2009 година.

Капиталова структура в-хил. лв.	2009	2008	2007	2006	2005
Акционерен капитал при учредяването	0	0	0	0	500
Увеличение на акционерния капитал	0	0	0	39,784	19,432
Премии от емисии	0	0	0	9,946	3,507
Общо	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.

- **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.

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

Лице/начин на притежаване	Брой акции/ процент	Участие в %
QVT FUND LP	29 560 880	49.50%
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ (дружества от групата)	9 934 924	16.64%
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LTD PB	5 607 298	9.40%

* Данни към 31.12.2009 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 преизбирани 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 22 май 2009 г. на чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава на Дружеството в Търговския регистър (тоест от юни 2009 г.), Съветът на директорите, в съответствие с разпоредбите на Устава и действащото законодателство, може да приема решения за увеличаване регистърния капитал 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. 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 на Фондът, 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 22.05.2009 г. редакция на чл. 44 от Устава на Фонда, в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава, в Търговския регистър, тоест от юни 2009 г., 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.

Независимо от горното, в срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на Устава, 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. Във всички случаи на издаване на конвертируеми или заменими облигации, 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 (съответния брой обикновени акции) от капитала на Дружеството, обявени в последния тримесечен финансов отчет към момента на издаването.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по

смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Фондаът може да издава такива акции съгласно чл. 15 и 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

- **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 облужващи 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 22.05.2009 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 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 114б ал.1 от ЗППЦК, членовете на СД декларират и предоставят следната информация:

Съгласно чл. 114б ЗППЦК членовете на Съветана 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.

СТОЯН ЛЮБОМИРОВ МАЛКОЧЕВ – член на СД на Фонда, притежава пряко или непряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол на следните юридически лица:

1. "Одесос Консулт" ЕООД пряко 100%;
3. "Кешофис" АД непряко 25%, чрез "Одесос Консулт" ЕООД;

ВАСИЛ ИВАНОВ ВАСИЛЕВ - член на СД на Фонда, притежава пряко или непряко повече от 25 на сто от гласовете в Общото събрание или има контрол на следните юридически лица:

1. "Агро Мастер" ЕООД –пряко 100%;
2. "Веми – Семена и Растителна Защита" ЕООД – пряко100%;

АНДРЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ КРУГЛИХИН – член на СД на Фонда и Изпълнителен директор, притежава пряко или непряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол на следните юридически лица:

1. "Терен" ЕООД, пряко 100%;

Останалите членовете 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 – Председател 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 член на одитни комитети на дружества от групата на „Алианц“.

ВАСИЛ ВАСИЛЕВ – член на СД е едноличен собственик и управител на „Агро мастер“ ЕООД и „Веми – семена и растителна защита“ ЕООД.

СТОЯН ЛЮБОМИРОВ МАЛКОЧЕВ – член на СД, декларира, че е управител на „Терен“ ЕООД.

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

- 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 проспект, 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 Добро корпоративно управление на 29 март 2009 г. Контролът по спазването на параметрите на програмата, гарантиращи доброто управление на инвестициите във Фонда, се осъществява

от Съвета на директорите и Одитния комитет.

12. Важни събития, настъпили между 31 декември 2009 година и годишното счетоводно приключване.

През първото тримесечие на 2010г. „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ не е закупувало обработваема земеделска земя. Спирането на изкупуването на земеделска земя е продиктувано от несигурността на пазара на земеделски земи, вследствие настъпилата финансова криза. Ръководството на Фонда не очаква покупки на земеделски земя през 2010 г.

- На 10.02.2009 година е постъпила молба от Стоян Любомиров Малкочев, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ, на основание чл. 233 ал. от ТЗ да бъде освободен от длъжността Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите.
- С решение на Съвета на директорите от 11.02.2010 г., в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Еларг Агро” ЕООД, е взето решение капитала на „Еларг Агро” ЕООД да бъде увеличен от 5 хил. лв. на 50 хил. лв. Заедно с това е променен и адресът на управление на Дружеството, като новият адрес е гр. София, бул. Никола Вапцаров № 16.
- С решение на СД от 12.02.2010 г. Изпълнителният директор Стоян Любомиров Малкочев е освободен като такъв и на негово място е избран Андрей Валериевич Круглихин. Решението на СД е вписано на 16.02.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписване на Министерството на правосъдието.

13. Перспективи за развитието на Фонда през 2010 година

„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ не планира да придобива нови обработваеми земи през 2010 г. срещу заплащане, а само срещу замяна на такива в неприоритетни землища срещу такива в приоритетни замлища. Също така, Фондът планира да продаде притежаваните от него земеделски земи за смяна на предназначението през 2010 г.

14. Промени в цената на акциите

През отчетния период цената на акциите на Фонда варира в диапазона от 0.70 лв до 1.00 лв. Към момента на съставяне на настоящия доклад, акциите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ се търгуват на нива от 0.67 лева, като в периода от създаването на Фонда до края на 2007 година се наблюдава трайна тенденция на понижаване 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 търгуваеми 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.



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

29 март 2010 г.