

Изх. № *Ефд33-01-1980*  
Дата..... *30.11.2010г*



## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ ЗА ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 ГОДИНА

(НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.33, АЛ.1, Т.2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17 СЕПТЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА)

### 1. Систематизирана информация за ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ (Фонда). Набран капитал. Основни партньори.

#### 1.1. Информация за Фонда.

Фондът е регистриран от Софийски градски съд на 07.04.2005 г. и е вписан в Търговския регистър на СГС по ф.г. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. На Редовното Годишно Общо събрание на акционерите, проведено на 22 май 2009 г. беше прието решение за промяна на фирменото наименование на дружеството. Фирмено наименование на Фонда към момента е ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ. Адресът на управление на дружеството е град София, бул. Никола Вапцаров 16.

Срокът на съществуване на дружеството е тринадесет години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър, тоест до 07.04.2018 г.

Фондът има едностепенна система на управление.

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

- Димитър Атанасов Вълков, Председател на СД;
- Иво Станев Гъдев, Член на СД;
- Стефан Георгиев Стефанов, член на СД
- Добромир Николаев Христов, Член на СД;
- Андрей Валериевич Круглихин, Член на СД и Изпълнителен директор.

Фондът е собственик на две дъщерни дружества, като притежава 100% от капитала им:

Еларг Агро ЕООД, ЕИК 200741485, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Никола Вапцаров № 16. Предметът на дейност на дружеството е извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, обслужване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в земеделска земя и предоставяне на други свързани с тази дейност услуги; стопанисване и обработка на земеделска земя, производство на непреработена

и/или преработена земеделска продукция с цел продажба, обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или групи вещи права с цел да ги препродаде в първоначален, преработен и обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки, рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви групи сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и групи изисквания. Дружеството е с капитал 50 000 лв., разпределен в 1000 дяла по 50 лева. Управител на дружеството е Делян Огнемиров Павлов.

Еларг Уинг ЕООД, ЕИК 200742256, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Никола Вапцаров 16. Предметът на дейност на дружеството е извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, стопанисване на недвижими имоти, собственост на дружества със специална инвестиционна цел, извършване на подобрения върху тях и извършване на свързани с тази дейност проучвания и анализи, предоставяне на консултации по повод на проекти, свързани с придобитите от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти с цел увеличаване на тяхната стойност, проучване, проектиране и изграждане на комплексни обекти в областта на електропроизводството, консултантска дейност в областта на енергетиката, изграждането и финансирането на енергийни проекти, покупка на стоки или групи вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви групи сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и групи изисквания. Дружеството е с капитал 5 000 лв. Управител на дружеството е Бойко Йорганов Младенов.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда, се съдържа основно в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Търговския закон (ТЗ). Въз основа на тях Фонда подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си с решение на КФН от 1 юни 2005.

На 03 ноември 2009 г. на основание чл. 18 от ЗДСИЦ Комисията за финансов надзор одобри Еларг Агро ЕООд и Еларг Уинг ЕООД за обслужващи дружества на Фонда, с което беше спазено изискването на чл.21,ал.3 от ЗДСИЦ, а именно ограничителното условие дружеството със специална инвестиционна цел да има да има право на дялово участие в капитала на групи дружества, само ако тези дружества имат качеството на „обслужващи” и това участие да не надвишава 10 на сто от капитала на емитента.

## 1.2. Набран капитал

Фондът е с учредителен капитал от 500 000 лева. Впоследствие, капиталът на Фонда е увеличаван на три пъти, като до този момент дружеството е издало

общо 59 715 885 акции. ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ е едно от най-големите дружества в страната, които инвестират в земеделски земи.

През август 2007 година е пусната 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 03.08.2010 г. С решение на Общото събрание на облигационерите от 31 август 2010 и решение на Съвета на директорите на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от 3 септември 2010 г., облигационният заем е реструктуриран, като срокът е удължен с още три години (до 2013 г.) и годишна лихва от 8,5%.

Представената по – долу таблица отразява капиталовата структура на Фонда от създаването му до 30 септември 2010 година.

Капиталова структура (в хил. лв.)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Акционерен капитал при учредяване	500	0	0	0	0	0
Увеличение на акционерния капитал	19 432	39 784	0	0	0	0
Премии от емисии	3 507	9 946	0	0	0	0
<b>Общо акционерен капитал</b>	<b>23 439</b>	<b>73 169</b>	<b>73 169</b>	<b>73 169</b>	<b>73 169</b>	<b>73 169</b>
Емисия облигации	0	0	19 558	0	0	0
<b>Общо заеми</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 558</b>	<b>19 558</b>	<b>19 558</b>	<b>19 558</b>
<b>Общо акционерен и заемен капитал</b>	<b>23 439</b>	<b>73 169</b>	<b>92 727</b>	<b>92 727</b>	<b>92 727</b>	<b>92 727</b>

Капиталовата структура на дъщерните дружества е както следва:

Капиталът на Еларг Агро ЕООД е 50 000 лв., разпределен в 1000 дяла по 50 лева. Капиталът на дружеството е 100% собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ.

Капиталът на Еларг Уинг ЕООД е 5000 лв, разпределен в 100 дяла по 50 лв. Капиталът на дружеството е 100% собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ.

### 1.3. Основни партньори на Фонда.

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

#### Обслужващи дружества:

- АГРОМЕНИДЖ АД, гр. София, район Лозенец, бул. Никола Вапцаров № 16, ет.1:  
+ 359 (2) 868 1 868, факс: + 359 (2) 868 7 868;

- Ата Консулт ООД, гр. София, ул. Кестенова гора, №16, тел. 02/859 2 029;
  - ЕЛАРГ АГРО ЕООД, гр. София, район Лозенец, бул. Никола Вапцаров 16;
  - ЕЛАРГ УИНД ЕООД, гр. София, район Лозенец, бул. Джеймс Баучър № 95-97, ет. 1.
- 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. No.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.

#### Одитор

- Одитор на ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ за 2009 година е специализираното одиторско предприятие Грант Торнтън ООД.
- Одитор на Еларг Агро ЕООД е специализирано одиторско предприятие Баланс М ЕООД.
- Одитор на Еларг Уинд ЕООД е специализирано одиторско предприятие Баланс М ЕООД.

### **3. 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 ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, концентрацията и комасацията на портфолиото от земеделска земя.

#### • **Основна цел.**

Съгласно устава на ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

#### • **Инвестиционни ограничения.**

ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти. Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република

България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Фонда могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

- **Критерии за покупка на обработваеми земеделски земи.**

Ценовата политика на Фонда за всяко землище, в което Фондът купува земя е в следствие на комбинация от следните основни критерии:

Цена на придобиване

Цената на придобиване е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

Качество на земеделската земя

Фондът закупува предимно земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица и груги). Придобиваните земеделски земи са ниви от 1-ва до 6 –та категория, като по изключение по-ниски категории земи се купуват, когато са обработваеми или подходящи за обработка.

Очаквана доходност

При избор за покупка на конкретни парцели и определяне на покупната цена задължително се отчита и размера на текущата или очаквана рента за съответния парцел земеделска земя.

Възможности за концентрация

Концентрираната земеделска земя в едно землище е значително повече търсена от земеделските производители, което повишава размера на рентата ѝ, респективно пазарната ѝ цена. За землища, в които Фондът е постигнал или има сериозни основания да смята, че може да постигне концентрация на земя се определят по-високи цени, които от своя страна увеличават размера на придобитата земя в такъв тип землища.

Възможност за окрупняване

Поради голямата разпокъсаност на земеделската земя в България, по-големите парцели земеделска земя са с по-висока пазарна цена. Ценовата политика на Фонда отчита обстоятелствата относно възможността за естествено окрупняване на вече закупени или предстоящи да бъдат закупени нови парцели.

### Географско разположение

Стратегията на Фонда е портфолиото от земеделска земя да бъде разпределено в области, в които Фондът ще се стреми да концентрира своите земи или в други области, към които има значителен инвестиционен интерес. Целта е земите в тези други области да бъдат в последствие заменени срещу земи в области, в които Фондът ще концентрира своето портфолио.

- **Статистически показатели за придобитата земя със земеделско предназначение от създаването на Фонда до 30 септември 2010 година.**

Разпределение на инвестициите в обработваема земеделска земя по области към 30 септември 2010 г.

Област	Площ (гха)	Дял (%)
Плевен	42 960	14,75%
Ямбол	37 484	12,87%
Видин	26 676	9,16%
Велико Търново	25 304	8,69%
Враца	21 422	7,35%
Ловеч	18 774	6,44%
Търговище	18 734	6,43%
Бургас	15 119	5,19%
Монтана	14 422	4,95%
Хасково	13 320	4,57%
Добрич	10 029	3,44%
Разград	9 816	3,37%
Шумен	9 630	3,31%
Русе	8 231	2,83%
Габрово	6 763	2,32%
Стара Загора	4 830	1,66%
Силистра	4 678	1,61%
Варна	2 494	0,86%
Други	588	0,22%
<b>Общо</b>	<b>291 274</b>	<b>100%</b>

Динамика на инвестиционния процес при закупуване на обработваема земеделска земя за периода от създаването на Фонда до 30 септември 2010 г.

Месец	Закупена земя за месеца (гка)	Цена на придобиване за месеца (лв/гка)	Общо закупена земя с натрупване (лв/гка)	Обща сума на инвестицията (лв)	Цена на придобиване с натрупване (лв/гка)
Май 2005	200	145	200	30 000	150
Юни 2005	500	150	700	105 000	150
Юли 2005	1 700	149	2 400	358 000	149
Август 2005	1 200	168	3 600	560 000	156
Септември 2005	4 600	164	8 200	1 314 000	160
Октомври 2005	4 400	157	12 600	2 006 000	159
Ноември 2005	800	170	13 400	2 142 000	160
<b>Декември 2005</b>	<b>7 300</b>	<b>159</b>	<b>20 700</b>	<b>3 301 000</b>	<b>159</b>
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
<b>Декември 2006</b>	<b>5 800</b>	<b>198</b>	<b>143 800</b>	<b>26 396 000</b>	<b>184</b>
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
<b>Декември 2007</b>	<b>8 300</b>	<b>290</b>	<b>251 200</b>	<b>51 970 000</b>	<b>207</b>
Януари 2008	3 300	257	254 500	52 830 000	208
Февруари 2008	5 000	253	259 500	54 120 000	209
Март 2008	4 600	244	264 100	55 290 000	209
Април 2008	7 000	278	271 100	57 250 000	211
Май 2008	4 600	269	275 700	58 480 000	212

Юни 2008	3 300	285	279 000	59 326 000	213
Юли 2008	3 400	291	282 400	60 315 000	214
Август 2008	4 400	365	286 800	61 925 000	216
Септември 2008	4 700	368	291 500	63 676 000	218
Октомври 2008	1 400	381	293 000	64 225 000	219
Ноември 2008	200	359	293 200	64 296 000	219
Декември 2008	0	0	293 200	64 296 000	219
Януари 2009	0	0	293 200	64 296 000	219
Февруари 2009	0	0	293 200	64 296 000	219
Март 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Април 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Май 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Юни 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Юли 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Август 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Септември 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Октомври 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Ноември 2009	0	0	293 187	64 296 000	219
Декември 2009	0	0	293 034	64 296 000	219
Януари 2010	0	0	293 034	64 296 000	219
Февруари 2010	0	0	293 034	64 296 000	219
Март 2010	0	0	293 034	64 296 000	219
Април 2010	0	0	293 034	64 296 000	219
Май 2010	0	0	293 034	64 296 000	219
Юни 2010	0	0	293 034	64 296 000	219
Юли 2010	0	0	293 274	64 296 000	219
Август 2010	0	0	293 274	64 296 000	219
Септември 2010	0	0	291 274	64 296 000	219

*Забележка – към 30.09.2010 г.*

*В резултат на продажба Фондът е отписал 1764 гка;*

- Сделки със земеделски земи, закупени с цел промяна на предназначението им.

През изтеклото тримесечие ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ не е извършвало сделки със земеделски земи, закупени с цел промяна на предназначението им.

#### 4. Важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2010 г. г. и до датата на изготвяне на настоящия доклад. Предстоящи събития.

- **На 05.07.2010 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ, на което, по точка 9 от дневния ред: „Промени в състава на Съвета на директорите”, беше взето следното решение:**

*„Общото събрание на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ извършва промени в състава на Съвета на директорите: освобождава от съвета Стоян Любомиров Малкочев (по негова молба) и Васил Иванов Василев; избира за членове на СД Добромир Николаев Христов и Димитър Атанасов Вълков”.*

*Промяната беше вписана в Търговския регистър на 16.07.2010 г. и беше своевременно оповестена в регистрите на КФН, БФБ, чрез сайта на дружеството и в медиите.*

- **С решение на Общото събрание на облигационерите от 31 август 2010 и решение на Съвета на директорите на Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ от 3 септември 2010 г., облигационният заем е реструктуриран, като срокът е удължен с още три години (до 2013 г.) и годишна лихва от 8,5%.**
- **ЕЛАРГ фонд за земеделска земя АДСИЦ обяви информация 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.**

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

Дружеството е изправено пред рискове типични за пазара на недвижими имоти и в частност този на земеделски земи, а именно:

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде

принудено да продаде бързо притежаван парцел, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично. Поради това може да се счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, Фондът ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ Фондът счита, че възможността за понижаване на пазарните цени на обработваемите земеделски земи и гругите земеделски земи, включени в портфейла на Фонда към 30.09.2010 г. е малко вероятна.

- **Намаление на равнището на рентите**

Основна част от текущите приходи на Дружеството се очаква да са от рентата при предоставяне на земята за обработка от арендатори. Намаление на пазарните нива на рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвръщаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключването на дългосрочни индексирани договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

- **Зависимост на Дружеството от арендаторите на земеделските земи**

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от приходите от рента за обработка на притежаваните земеделски земи. В случай, че наемателите на тези имоти забавят плащанията на рентите, изпадат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите.

- **Забава при отдаване под аренда**

Възможно е Дружеството да не отдаде под аренда всички площи, които притежава. Поради това, възвръщаемостта от притежаваните имоти може да е по-малка от планираната. За управление на този риск, Дружеството маркетира агресивно свободните си площи и се стреми да отдава притежаваните площи дългосрочно.

- **Повишено търсене на земеделски земи**

С развитието на българския пазар на земеделска земя е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на земеделски имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен, като от

една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл.

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

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

Изпълнителен директор  
/Веселин Данев – пълномощник на Изп. директор/

