

Интервю Стоян Малкочев, изпълнителен директор на Еларг ФЗЗ АДСИЦ

# Ще развиваме над 400 земища в страната

Фондът ще набере 1 млрд. лв. от капиталовия пазар



Атанас Христов

ahristov@pari.bg

► **Господин Малкочев, кое наложи промяна на името от Елана ФЗЗ АДСИЦ на Еларг ФЗЗ АДСИЦ?**

- Когато е създаден фондът, той е бил част от групата Елана. Сега вече е собственост на QVT Fund. Затова беше съвсем нормално да бъде променено и името.

► **Защо се спряхте на Еларг, само заради стария борсов код ли?**

- Директният отговор е да. Търсихме вариант да направим новото име лесно разпознаваемо. Имаше няколко възможности, но се спряхме на Еларг, защото инвеститорите знаят, че това е старият борсов код.

► **Фондът планира да набере 1 млрд. лв. от капиталовия пазар, за какво ще се използват те?**

- Решението е за набиране до 500 млн. лв. в различни финансови инструменти - акции, облигации, конвертируеми облигации или акции с привилегии. Общата сума, която може да бъде набрана, е над 1 млрд. лв. Не е задължително всички инструменти да бъдат използвани. Пазарът на земеделска земя и покупките в сегмента са перспективни. Нормално е да се стремим да инвестираме в този сектор. Сред-

ствата ще бъдат използвани основно за покупката на земя.

► **Имате ли разчети кога може да започне емитирането на новите финансови инструменти?**

- В момента правим анализ и в зависимост от ситуацията на пазара ще решим какви инструменти да бъдат пуснати, кога и в какъв размер.

► **Срокът на съществуване на фонда беше утвърден до 2018 г. След това ще се разформирова ли фондът, или може да се гласува ново удължаване на съществуването?**

- Най-важната причина за удължаване срока на съществуване е, че процесът на комасация на земята, която притежава фондът, не може да приключи до 2012 г. Ако тогава трябва да прекратим съществуването на дружеството и да разпродадем закупените активи, състоянието на земите най-вероятно няма да е много по-различно спрямо момента на закупуването им. В момента имаме изградена стратегия за 400 приоритетни земища и мислим да се насочим към тях. Ако този процес се случи и преди 2012 г., фондът също може да бъде разформирован, ако акционерите вземат такова решение. За да не изпадаме в рисковата позиция, при която нямаме завършен процес, решихме да се застраховаме. Но акционерите могат да променят срока на съществуване на всяко следващо общо събрание.

► **Кое преживява спорете около обслужващото дружество?**

- Сегашният състав на СД беше избран на 30 юни 2008 г. След това се заехме да се запознаем със стратегията на фонда. Вече се виждаха първите индикации за криза. Тъй като стратегията на фонда е била градена на база прогнози за постоянно растящ пазар, се опитахме да предприемем действия по защита на акционерите чрез намаляване на разходите. Затова СД предложи на старото обслужващо дружество таксите за управление да бъдат редуцирани и да се направи по-справедлива база за изчисляването им. Предложенията ни обаче получиха отпор.

► **Решиха ли се спорете кой на кого дължи средства?**

- Мога да кажа каква е гледната точка на фонда. След анализа на юристите, които наехме, се установи, че договорът с предишното обслужващо дружество Елана Пропрърти Мениджмънт е сключен в нарушение на чл. 114 от ЗППЗК и това го прави нищожен. Всеки има право на претенции, а нашите са, че договорът е нищожен. Както е написано в закона, това, което е платено, без да е дължимо, се възстановява.

► **Каква беше 2008 г. за фонда и каква се очаква да е 2009 г.?**

- Успехите са видими във финансовия резултат. Еларг имаше над 4 млн. лв. реална печалба, която не е резултат от преоценки.



СНИМКА ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА

Надяваме се 2009 г. да е успешна и отново да реализираме печалба, която да ни позволи да покроем остатъка от непокрита загуба за минали години. Надявам се дори да можем да раздадем дивидент.

► **Как ще се отрази на фонда падащата цена на земята?**

- За 2008 г. фондът имаше смелостта да промени счетоводната си политика в съответствие с международните стандарти. Това, което беше направено, е всички инвестиционни имоти да бъдат оценявани по покупна стойност. Така всеки акционер сам може да оцени инвестицията си.

► **Как очаквате да се гвиги цената на земята през 2009 г.?**

- Цените вече не се определят от спекулативните очаквания, дори в добрия смисъл на спекулата. Основният компонент на цената трябва да е доходността, която земята носи.

► **Как ще се отрази кризата на АДСИЦ, които инвестират в земеделска земя?**

- Това е реален сектор и мисля, че ще е най-слабо засегнат. Надявам се да не е изгубил доверието на инвеститорите.

► **Как очаквате да се гвигат акциите на фонда до края на годината?**

- На този въпрос трябва да отговорят анализаторите.

Нормално е всеки мениджър да очаква акциите на компанията, която управлява, да повишават стойността си. Предприемайки хода премахване на преоценката, се надявам да останем правилно разбрани от акционерите и инвеститорите, че не сме търсили едностранни ефекти.

Надявам се акциите да растат не само повлияни от евентуална обща тенденция на пазара, а защото успешно осъществяваме дейността си и инвеститорите вярват на резултатите на фонда.

## Визитка

► Стоян Малкочев е изпълнителен директор на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ от юли 2008 г.

► Преди да заеме тази позиция е бил главен счетоводител и директор Бизнес развитие в Петрол холдинг АД.

► Започва кариерата си

като счетоводител-консултант във Варненския офис на Deloitte&Touche, където впоследствие заема позициите одитор и супервайзър.

► Стоян Малкочев е магистър по счетоводство и контрол, дипломиран експерт-счетоводител.

## Елана ФЗЗ АДСИЦ

► Лева

