



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АГРО ФИНАНС” АД СИЦ
ПРЕЗ 2009 ГОДИНА**

СОФИЯ, 2010

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	7
1. Собственост и управление	7
2. Предмет на дейност	8
3. Инвестиционни цели	8
4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация	9
5. Критерии за избор на недвижими имоти	9
II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	10
1. Инвестиционен портфейл	10
2. Арендна дейност	13
III. ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 33, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	14
1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството	14
2. Важни събития, настъпили след 31.12.2009г. до датата на изготвяне на отчета	15
3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството	16
4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност ..	16
5. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон ...	16
6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество	17
7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им	18
8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)	19
IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 / 17.09.2003 г.	19
1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година	19

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с посочване на всеки отделен продавач или купувач / потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно20
3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството21
4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството21
5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година21
6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството22
7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците / начините за финансиране22
8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения22
9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем23
10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период23
11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати23
12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им24

13. 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	24
14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството	25
15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове	25
16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година	26
17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година	26
18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от дружеството опции върху негови ценни книжа	27
19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери	27
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал	27
21. Данни за директора за връзки с инвеститорите	27
V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ ПРЕЗ 2009 г.	28
VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	28
1. Структура на капитала на Дружеството	28

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер	28
3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите	29
4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права	29
5. 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	29
6. 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	29
7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас	30
8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава	30
9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството	30
10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона	31
11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане	31

VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА31

- 1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи31**
- 2. 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 отчет.....32**
- 3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти32**
- 4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда32**

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Агро Финанс” АДСИЦ е търговско дружество, създадено през януари 2006 г. вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение от 23 февруари 2006 г. по ф. д. № 2125/2006 г., партиден № 101897, том 365 стр. 50. Дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация.

Седалището и адресът на управление на „Агро Финанс” АДСИЦ е гр. София, ул. „Владайска” № 71, ет.1.

С решение №482-ДСИЦ/19.07.2006 г. КФН издаде на „Агро Финанс” АДСИЦ Лиценз № 28-ДСИЦ/24.07.2006 г. за извършване на следната дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

1. Собственост и управление

„Агро Финанс” АДСИЦ е публично акционерно дружество, учредено с капитал 500 000 лева, разпределен в 500 000 бр. акции с номинал 1 лв. всяка.

Към 27.09.2006г. с решение № 3 на Софийски градски съд регистрира първоначално увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на 150 000 лв. обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

Към 09.05.2007г. с решение № 4 на Софийски градски съд регистрира второ увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 16 137 954 лева, чрез издаване на 15 487 954 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

На 22 юли 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа трето увеличение на капитала на „Агро Финанс” АДСИЦ от 16 137 954 лева на 32 219 708 лева чрез издаване на нови 16 081 754 броя обикновени безналични акции с номинална стойност 1.00 лв. и емисионна стойност от 1.20 лв.

На 23.05.2008г. Търговския регистър към Агенцията по вписванията вписа като Изпълнителен директор на „Агро Финанс АДСИЦ Десислава Иванова Йорданова.

На 11 август 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството на основание взето решение на ОСА на дружеството проведено на 30.06.2008г. и Решение на СД на „Агро Финанс” АДСИЦ от 01.07.2008г. Съвет на директорите: Валентина Николова Цонева - Председател на СД на „Агро Финанс” АДСИЦ; Сава Василев Савов - Заместник-председател на СД на „Агро Финанс” АДСИЦ; Десислава Иванова Йорданова - изпълнителен член на СД на „Агро Финанс” АДСИЦ

На 29.06.2009 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ. Протокола от проведеното ОСА е публикуван на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

Към 31.12.2009г. акционери на дружеството са:

Клиенти на SACEIS BANK DEUTSCHLAND GMBH:	21,17%
Галакси Пропърти Груп ООД:	21,63%
Пенсионни фондове на ПОК Доверие:	20,90%
Пенсионни фондове на ПОД Алианс България:	11,57%
Пенсионни фондове на ПОК Съгласие:	4,55%
ЗПАД БУЛСТРАД и ЗАД БУЛСТРАД ЖИВОТ:	4,52%
Други физически и юридически лица:	15,66%

Във връзка с осъществяване на основната си дейност, „Агро Финанс“ АД СИЦ има сключени договори със следните лица:

- **Банка – депозитар** - “Обединена Българска Банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Света София” № 5

- **Обслужващо дружество:**

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД (преди “ПРОФИНЕТ” ЕООД) е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 12082/2006 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление град София, район Слатина, ул. Манастирска №16, ет. 1, ап. 3.

На 9 декември 2008г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в името и адреса на управление на обслужващото дружество. Адресът на управление е София 1606, ул. Владайска 71.

“АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД се представлява и управлява от управителите Петър Иванов Христов и Константин Йонков Гемов заедно и поотделно.

- **Оценители** на придобиваните недвижими имоти - “Брайт Консулт” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Ами Буе”, №72.

- **Специализирано одиторско предприятие** - „Агейн такт” ООД, със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52. Одиторското предприятие е избрано от Редовното годишно общо събрание, проведено на 29.06.2009 г.

2. Предмет на дейност

„Агро Финанс“ АД СИЦ инвестира парични средства, набрани чрез емисии ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

3. Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;

- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Дружеството може да придобива вещни права върху: поземлени имоти (земя), определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

1. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи;
2. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;
3. поземлени имоти в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

Съгласно закона и Устава на Дружеството, то не може да придобива недвижими имоти, които са обект на правен спор.

5. Критерии за избор на недвижими имоти

При избора на имоти за секюритизиране Дружеството се ръководи от приетите от Съвета на директорите конкретни критерии в рамките на общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава:

- ✓ Цена на придобиване – цената на придобиване трябва да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени на категорията земеделска земя в района, където се намира парцела;
- ✓ Географско разположение – няма ограничение относно географското разположение в страната на придобиваната земя. Определящ фактор е почвата да има качества, подходящи за земеделска обработка;
- ✓ Обработваемост на земеделската земя;
- ✓ Наличие на арендатори или кооперации, обработващи земята в съответното землище;
- ✓ Наличие на договори за наем и аренда;
- ✓ Възможност за окрупняване на притежаваните земеделски земи;
- ✓ Парцели с площ над 10 дка, но не се изключва и възможността да бъдат закупени парцели и под 10 дка;

- ✓ Парцели от първа до пета категория, но се допуска закупуването на парцели с по-ниска категория;
- ✓ Парцели с денивелация не по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделска земя, подлежаща на закупуване, да е с „правилна форма”
- ✓ Поливност, отстояние от път и голямо тържище, наличието на допълнителни ограничения за ползване на имота: електропровод, водопровод, газопровод, вододейна зона и др.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

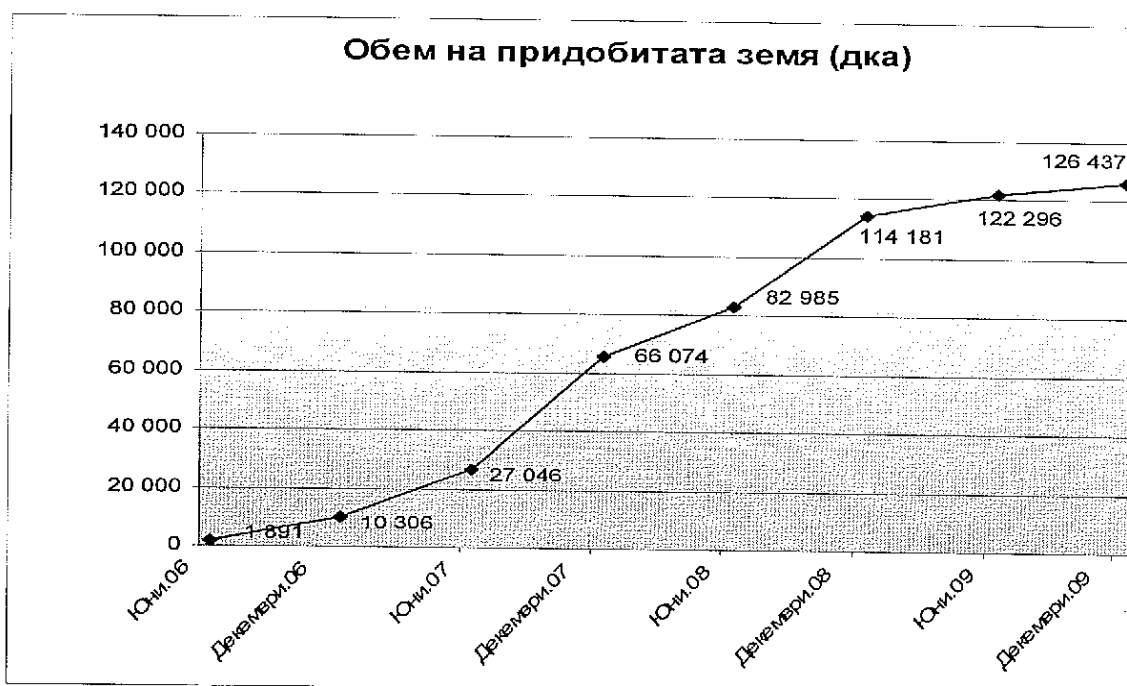
През 2009 г. „Агро Финанс” АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- концентрация на закупената земеделска земя, както чрез покупка на качествени парцели в приоритетните за Дружеството райони на планиране, така и чрез замени с други дружества и частни лица.

- отдаване под наем и аренда на максимален дял от придобитата земеделска земя.

1. Инвестиционен портфейл

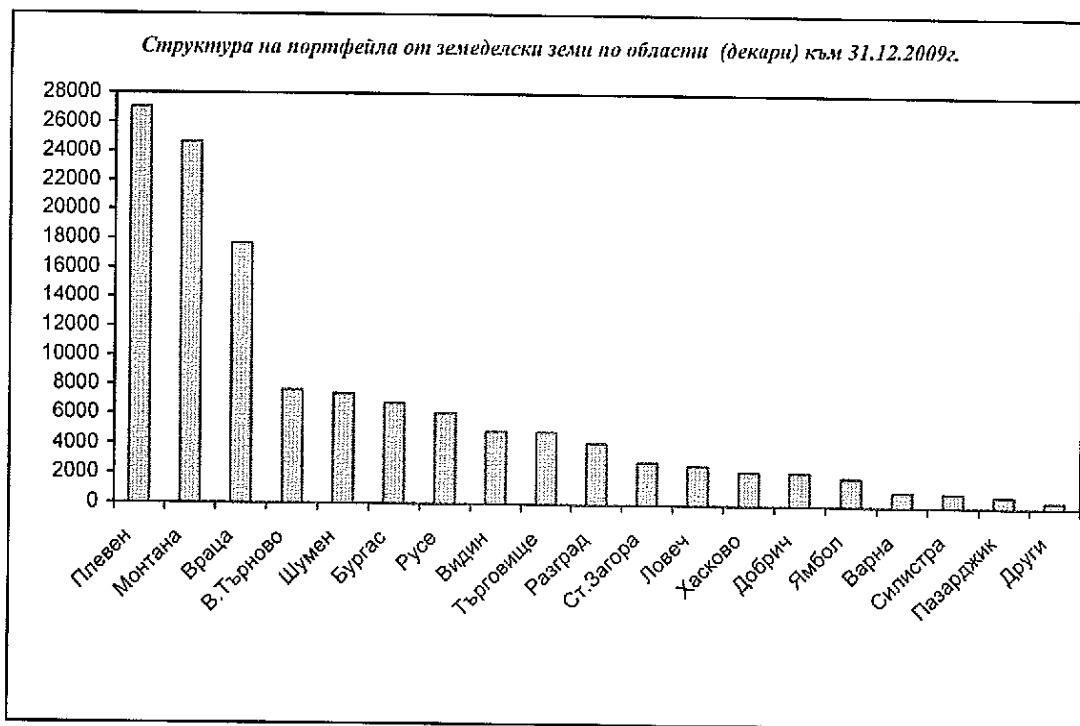
През 2009 г. Дружеството закупи 12 557 декара земеделска земя и придоби чрез замени други 6 599 декара земеделски земи, като даде в замяна 6 687 декара земеделски земи. Вследствие на това към 31.12.2009г. портфейла от инвестиционни имоти на Дружеството е в размер на 126 437 декара. През 2009г. Дружеството е инвестирало 4,106 млн. лева, а с натрупване към 31.12.2009г. инвестираните средства са в размер на 35,648 млн. лева. Средната цена на придобиване през 2009 г. е 324 лева на декар, а средната цена на портфейла, с включени всички разходи, е 282 лева на декар.





Структура на портфейла от земеделска земя по области към 31.12.2009г.

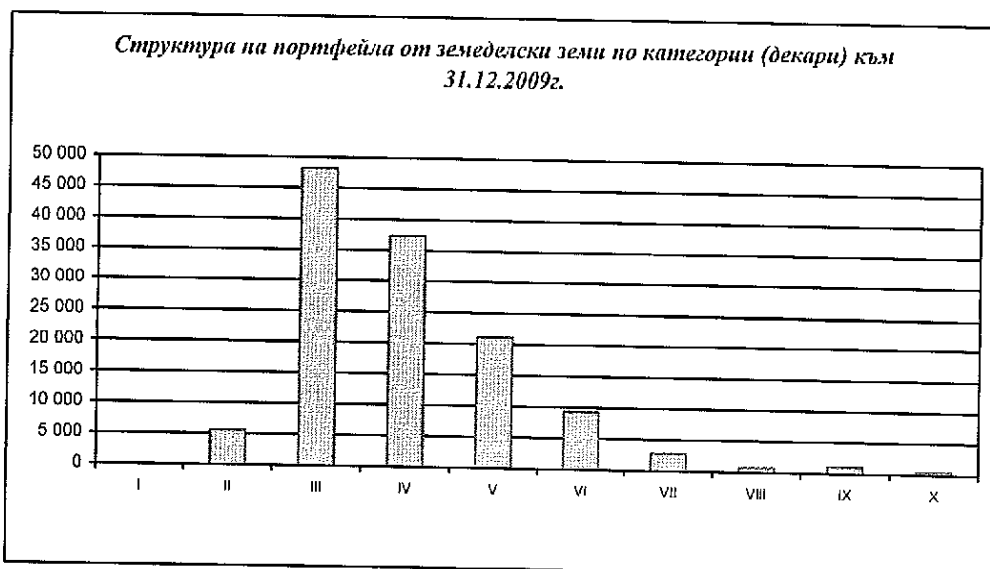
Област	Обща площ в декари към 31.12.2009	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2008
Бургас	6 743	5.33%	6 434
Варна	986	0.78%	973
Велико Търново	7 616	6.02%	7 458
Видин	4 968	3.93%	4 883
Враца	17 658	13.97%	16 787
Габрово	211	0.17%	211
Добрич	2 222	1.76%	2 201
Ловеч	2 649	2.09%	2 633
Монтана	24 634	19.48%	21 596
Пазарджик	760	0.60%	713
Плевен	27 074	21.41%	19 546
Пловдив	256	0.20%	228
Разград	4 135	3.27%	4 111
Русе	6 056	4.79%	5 952
Силистра	932	0.74%	932
Сливен	225	0.18%	225
София	21	0.02%	21
Стара Загора	2 883	2.28%	2 903
Търговище	4 890	3.87%	4 890
Хасково	2 233	1.77%	2 233
Шумен	7 387	5.84%	7 382
Ямбол	1 898	1.50%	1 867
Общо	126 437	100.00	114 181



Концентрация на земя към 31.12.2009 г.	Брой землища
Между 2 000 и 3 000 декара в 1 землище	2
Между 1 000 и 2 000 декара в 1 землище	9
Между 500 и 1 000 декара в 1 землище	35

Структура на портфейла от земеделски земи по категория към 31.12.2009г.

Категория	Обща площ в декари към 31.12.2009г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2008г.
I	18	0.01%	18
II	5 519	4.37%	5 081
III	48 124	38.06%	43 012
IV	37 397	29.58%	33 396
V	21 039	16.64%	19 908
VI	9 303	7.36%	7 958
VII	2 769	2.19%	2 606
VIII	726	0.57%	718
IX	1 062	0.84%	1 014
X	480	0.38%	470
Общо	126 437	100.00	114 181



2. Арендна дейност

Към 31.12.2009г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 89 хил. дка., (70 % от общо закупената земя към 31.12.2009), в т.ч. и от наследени арендни договори. Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 31.12.2009 г. е в размер на 21 лева на декар.

Дружеството сключва предимно договори за аренда за срок от 4 години с 20% годишно увеличение на размера на арендната вноска.

Вземанията по договорите за аренда и наем се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД.

Структура по райони на отдадените под аренда и наем земеделски земи за стопанската 2009/2010 година

Район	Площ отдадена под наем и аренда в декари	% от общия обем закупена земя в района	% от общия обем отдадена земя
Северозападен район	24 413	51,66	27,53
Северен централен район	38 261	87,74	43,14
Североизточен район	16 436	79,97	18,53
Южен район	9 577	63,77	10,80
Общо	88 687	-	100,00

Справка за отдадените под аренда и наем земеделски земи по стопански години

Стопанска година	Площ отдадена под наем и аренда /хиляди декари/	Договорена средна рента на декар /лева/
2007/2008	48	14
2008/2009	86	18
2009/2010	89	21

III. ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 33, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

1.1. Финансови коефициенти

			31.12.2009	31.12.2008
Брой обикновени акции		брой	32 219 708	32 219 708
Стойност на активите		хил. лева	51 748	50 854
Стойност на пасивите		хил. лева	6 887	6 104
Собствен капитал		хил. лева	44 861	44 750
Средно-претеглен брой акции		брой	32 219 708	23 256 107
Нетна печалба		хил. лева	111	4263
Цена на акция към 31.12.		лева	0.975	0.733
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	хил. лева	44 861	44 750
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share)	NAV per share	лева	1.39	1.39
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value)	P/B		0.70	0.53
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	%	0.21%	8.38%
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	%	0.25%	9.53%
Печалба на акция (Earnings per Share)	EPS	лева	0.0035	0.18
Цена / Печалба на акция (Price/Earnings per Share)	P/E		278.57	4.07
Коефициент на задлъжнялост (Debt-Equity ratio)			0.15	0.14
Коефициент на ликвидност (COL)			3.59	8.34

1.2. Анализ на резултатите от дейността

През 2009 г. Дружеството реализира приходи в размер на 2 173 хиляди лева, в т.ч. 1 768 хил. лева приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти (2008г.: 617 хил. лева), приходи от продажба на инвестиционни имоти 9 хил. лева, приходи от лихви 391 хил. лева (2008г.: 576 хил. лева). През 2009г. Дружеството не е реализирало приходи от преоценка на закупените имоти и промяната в справедливата им стойност, а за 2008 г. приходите от преоценка на инвестиционните имоти са в размер на 4 854 хил. лева.

Приходите от дейността на Дружеството през 2009г. (Общите приходи на Дружеството без приходите от преоценка на инвестиционните имоти) са нараснали с 980 хил. лева спрямо 2008г.

Към 31.12.2009г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 89 хил. декара или нарастване от 78% спрямо края на 2008г., когато са били 50 хил. декара. Средната договорена от Дружеството рента за 2009/2010 стопанска година е нараснала със 17% спрямо предходната година и е в размер на 21 лева на декар. В резултат на това приходите от аренда и наем са нараснали почти три пъти спрямо предходната година от 617 хил. лева за 2008 година на 1 768 хил. лева за 2009 година.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, независимите експерти от „Брайт Консулт“ ООД оценяват недвижимите имоти преди тяхното закупуване и в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Към 31.12.2009 г. инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 44 544 хил. лв. или 86,08 % от стойността на активите. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван модела на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Загубата в резултат от промяната в справедливата им стойност е в размер на 155 хил. лева.

Разходите за управление и обслужване на Дружеството, съгласно ЗДСИЦ и чл. 60 от Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет за годината на начисляването на разходите. Разходите за управление и обслужване на Дружеството включват разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар. Тези разходи за 2009 година са в размер на 1 309 хил. лева и представляват 2,53% от стойността на активите по Баланса на Дружеството към 31.12.2009 г.

Печалбата на Дружеството за периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г. е в размер на 111 хил. лева.

Съгласно Чл. 10. , ал. 1 от ЗДСИЦ Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година след преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от същия закон.

След преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ сумата за разпределяне на дивидент е в размер на 269 хил. лева, т.е. за 2009 година Дружеството трябва да разпредели дивидент в размер на поне 242 хил. лева или 0,75% от номиналната стойност на една акция, като решение за това трябва да се вземе от Общото събрание на акционерите след приемане на одитирания финансов отчет за 2009г.

2. Важни събития, настъпили след 31.12.2009г. до датата на изготвяне на отчета

Към 28.02.2010 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 127 548 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 35,980 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 282,09 лева на декар.

Към 28.02.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 103 хил. дка., (81 % от общо закупената земя към 28.02.2010), в т.ч. и от наследени арендни договори. Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 28.02.2010 г. е в размер на 21 лева на декар.

3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

През 2010 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ ще продължи да инвестира в земеделска земя в приоритетните за Дружеството земища, както и ще работи по проекти за окрупняване на земята в тези земища чрез замяна с други дружества и частни лица.

Втората основна цел на Дружеството ще продължи да бъде осигуряване на текущ доход на акционерите чрез реализиране на приходи от аренды и наеми, поради което Дружеството ще се стреми да отдава максимален обем от придобитата земя под наем и аренда.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2009г. Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

5. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

5.1. На основание чл. 187д от ТЗ Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ декларира, че Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

5.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството – няма такива случаи.

5.3. Правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството – няма ограничения, членовете на СД могат да придобиват акции и облигации на Дружеството по реда на действащото законодателство. Съгласно чл. 16 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти лицата, които изпълняват ръководни функции в емитент, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от емитента, които са допуснати до търговия на регулирания пазар с дериватни или други финансови инструменти, свързани с тези акции, в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките не превишава 5000 лв. в рамките на една календарна година.

5.4. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

5.4.1. Валентина Николова Цонева /Председател на съвета на директорите/

Не участва като неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън “Агро Финанс” АДСИЦ

до м. юни 2009г.:

- в управлението на ИП Астра Инвестмънт АД като Прокурист;
- в УД Астра Асет Мениджмънт АД като Изпълнителен директор;
- в Сити Пропъртис АДСИЦ като член на СД.

от м. март 2010г.:

- в управлението на Енемона-Гълъбово АД като Заместник – председател на Управителния съвет;

5.4.2. Сава Василев Савов /Заместник-председател на съвета на директорите/

Не участва като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

5.4.3. Десислава Иванова Йорданова /Член на съвета на директорите и изпълнителен директор/

Участие като съдружник в събирателно, командитно и дружество с ограничена отговорност:

- притежава пряко 100% от капитала на “Топ Про” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 7933/2006 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Проф. Д-р “Иван Странски” 7, вх. Б, ап.17;

Притежаване пряко или непряко на над 25 на сто от гласовете в общото събрание на юридически лица:

- притежава общо – пряко и непряко, 53.55% от гласовете в ОС на ИП „Астра Инвестмънт” АД, ЕИК 200235947;
- притежава общо – пряко и непряко, 55.39% от гласовете в ОС на УД „Астра Асет Мениджмънт” АД, ЕИК 200235406

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън “Агро Финанс” АДСИЦ:

- Изпълнителен член на Съвета на директорите на ИП „Астра Инвестмънт” АД;
- Изпълнителен член на Съвета на директорите на УД „Астра Асет Мениджмънт” АД;
- Управител на “Топ Про” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 7933/2006 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Проф. Д-р “Иван Странски” 7, вх. Б, ап. 17;

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма.

5.5. През отчетния период членовете на Съвета на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ или свързани с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество.

„Агро Финанс” АДСИЦ няма клонове. Дружеството не притежава дялове или акции от обслужващо дружество.

7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им.

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти (земеделски земи) са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти (земеделски земи), както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и отгук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството

Рискове при инвестирането в земеделски земи (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти и по-специално на пазара на земеделска земя; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжка на имотите; икономическия климат в страната и други.

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 възвращаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи става все по-ликвиден. Поради това ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост Дружеството ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне сключването на сделката в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Това от своя страна може да доведе до повишаване цената на придобиване, както и до прекратяване на предварително сключени споразумения с потенциални арендатори. За да ограничи този риск, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски земи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

Основна част от приходите на Дружеството се формират от получените аренди/наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на арендаторите/наемателите и тяхната способност да заплащат текущите си задължения. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите арендатори/наематели, Дружеството извършва и смята да извършва подбор на същите, като предпочитани ще бъдат фирмите доказали своите професионални умения в сферата си на работа. Също така Дружеството застрахова основна част от вземанията си по договорите за аренда и наем в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което обезпечава в голяма степен тяхната събираемост.

Намалението на пазарните нива на рентите също би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключване на дългосрочни договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

Дружеството не гарантира пълна заетост на отдаваните от него земи под аренда. Възможно е да възникнат периоди, през които поради технически причини или пазарни условия да не бъдат привлечени арендатори. Липсата на арендатори за продължителен период от време би се отразило пряко върху намаляване на планираните приходи от аренда от дадения имот. С оглед ограничаването на този риск Дружеството извършва инвестиции в земеделски имоти след предварително проучване и съобразяване с тенденциите за развитие на района, както и с нагласите на бъдещите арендатори.

Рискове, специфични за Дружеството

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото "Агро Финанс" АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващите дружества, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби "Агро Финанс" АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващото дружество и банка-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Агро Финанс“ АДСИЦ бе изготвена заедно с годишния финансов отчет за 2006 г. и приета заедно с неговото приемане. Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения. През 2009г. Дружеството е спазвало програмата и не е правило изменения в нея. В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството и през 2009 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от "Агро Финанс" АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 / 17.09.2003 г.

1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година III. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г.

„АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ поддържа относително постоянна структура на закупените имоти по категории и райони на планиране в страната, като продължава политиката си да инвестира в качествени и плодородни земи в региони с развити арендни отношения.

Към 31.12.2009 г. инвестиционните имоти включват 96,02% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ инвестира с приоритет, и 3,98% земя с по-ниска категория.

Структура на портфейла от земеделски земи по категории

<i>Категория</i>	<i>Площ в декари</i>	<i>% от общия обем закупена земя</i>
<i>I-II</i>	5 537	4,38
<i>III-V</i>	106 560	84,28
<i>VI</i>	9 303	7,36
<i>VII-X</i>	5 037	3,98
<i>Общо</i>	126 437	100,00

Към 31.12.2009 г. 88,12% от придобитата земеделска земя е в три от шестте района на страната - Северозападен, Северен централен и Североизточен район. Тези райони се характеризират с високо качество на земеделската земя и потенциал за развитието на земеделието.

Структура на портфейла от земеделски земи по райони

<i>Район</i>	<i>Площ в декари</i>	<i>% от общия обем закупена земя</i>
<i>Северозападен район</i>	47 260	37,38
<i>Северен централен район</i>	43 606	34,49
<i>Североизточен район</i>	20 553	16,25
<i>Южен район</i>	15 018	11,88
<i>Общо</i>	126 437	100,00

Информация във връзка с относителния дял на приходите от продажбата на инвестиционни имоти и приходите от отдаване на имотите под наем / аренда спрямо общите приходи се съдържа съответно в т.2 по-долу.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с посочване на всеки отделен продавач или купувач / потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно

Дружеството реализира приходи само в България, което се предпоставя от разпоредбите на чл. 4 ал. 4 ЗДСИЦ – недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.

Към 31.12.2009 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 2 173 хиляди лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2009г.- 31.12.2009г.	Относителен дял спрямо общите приходи
	(хил. лв.)	(%)
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	-	
Приходи от договори за аренда и наем	1 768	81,36
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9	0,42
Приходи от лихви	391	17,99
Други приходи	5	0,23
Общо приходи	2 173	100,00

Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

“Агро Финанс” АДСИЦ не е зависим от конкретен продавач на земеделска земя или посредник при придобиването на имоти.

Няма арендатори с относителен дял над 10% от общо приходите от наем и аренда за 2009г. съгласно Отчета за доходите за 2009г.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

Дружеството не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността му през отчетния период.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството

През 2009 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, не е правило и не са постъпвали предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които „Агро Финанс” АДСИЦ е страна.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2009 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.

През 2009г. Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците / начините за финансиране

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Към нетекущите активи на Дружеството са отнесени инвестиционните имоти, дълготрайните материални активи и дълготрайните нематериални активи.

Инвестиционните имоти на Дружеството са земеделски земи в Република България, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем / аренда и не се ползват за административни или производствени нужди. Първоначалната оценка на придобитите инвестиционни имоти включва цената на придобиване, както и всички разходи, свързани с покупката – данъци при придобиването, нотариалните такси, както и други разходи по сделката. Към 31.12.2009г. Дружеството отчита 126 437 декара инвестиционни имоти на стойност 44 544 хил. лева или 86,08 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2009г. наличните дълготрайни материални активи са на стойност 30 хил. лева, а нематериалните дълготрайни активи са 2 хил. лева.

През 2009 г. година инвестиционната дейност на Дружеството се финансираше основно чрез използване на средствата от извършеното през 2008 г. трето увеличение на капитала, както и от постъпилите приходи от лихви и по договори за наем и аренда.

8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Към 31.12.2009г. Дружеството има дългосрочно задължение по сключен облигационен заем в размер на 2 500 000 евро (4 889 575 лева) със следните параметри:

Пореден номер на емисията: 1 (първа)

Вид ценни книжа: Корпоративни облигации

Вид на облигациите: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени.

Валутата на емисията: евро.

Размер на облигационния заем: 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро.

Брой облигации: 2 500 (две хиляди и петстотин) броя.

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро.

Матуритет: 36 месеца (тридесет и шест месеца)

Купон: Фиксиран лихвен процент в размер 7,5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Право на Емитента за предсрочно погасяване на главницата: На датите на последните 5 (пет) лихвени плащания при такса за предсрочно погасяване 1,00% (едно на сто) от погасявания номинал.

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.

Дата на сключване на заема: 25.03.2008г.

Първично предлагане: Частно пласиране

Инвестиционен посредник: „Ти Би Ай Инвест” ЕАД

Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници: „Централен депозитар” АД

Вторична търговия: „Българска Фондова Борса – София” АД

9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател, включително не е предоставяло гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия ценни книжа.

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

В условията на развилата се световна финансова криза през 2008 и 2009г. постигнатият финансов резултат, отразен в отчета за доходите за 2009г. е по-нисък в сравнение с публикуваните прогнози в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации, одобрен с решение №642-Е от 23 юни 2008 г.

	Отчет 31.12.2009г.	Публикувана прогноза за 2009г. в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации, одобрен с решение №642-Е от 23 юни 2008 г.
Нетна печалба / (загуба) за периода (хил. лева)	111	25 840
Печалба за разпределение на дивидент (хил. лева)	269	781
Основен капитал (хил. лева)	32 220	104 897

Закупена земя през годината (декари)	12 557	165 000
Дял на арендованата земя от общия обем на придобитата земя	70%	90%
Среден размер на арендата на декар (лева)	21	18.48

Разликата между прогнозирания финансов резултат и този съгласно Годишния финансов отчет към 31.12.2009г. се дължи на фактори, които са извън контрола на Дружеството, каквито са факторите от макроикономическата среда. Прогнозата се основаваше на очакванията и предположенията на Дружеството към датата на изготвянето на Проспекта, а именно юни 2008г. Поради развилата се финансова криза и влошеното състояние на капиталовите пазари Дружеството нямаше възможност да извърши предвижданото в прогнозите трикратно увеличение на капитала, което доведе и до по-малко закупена земя в сравнение с прогнозата, и съответно по-малко приходи от аренда /наем от тази земя.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Вътрешен източник на средства за Дружеството е акционерният капитал в размер на 32 220 хил. лева, изцяло внесен, както и получените премиумни резерви при емитиране на акции в размер на 4 765 хил. лева.

Към 31.12.2009г. Дружеството има дългосрочно задължение по сключен на 25.03.2008г. тригодишен облигационен заем в размер на 4 890 хил. лева (2 500 хил. евро), а краткосрочните задължения на Дружеството към същата дата са в размер на 726 хил. лева.

Към 31.12.2009 година съотношението Дългосрочни пасиви / Собствен капитал е 11 %.

Към 31.12.2009г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 4 816 хил. лева и текущи вземания (със срок до една година) в размер на 2 331 хил. лева.

Дружеството счита, че не съществува опасност от възникване на трудности при погасяване на задълженията му.

13. 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

Дружеството секюритизира недвижими имоти. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може по решение на Съвета на директорите да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 100 милиона лева.

Дружеството възнамерява да поддържа балансиран и качествен портфейл от имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива недвижими имоти (активи за секюритизация) с приходите от лихви, с допълнително набрани парични средства

посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Към 31.12.2009 година паричните средства на Дружеството са в размер на 4 816 хил. лева.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на облигационни емисии и / или банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразяван с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта за акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството

През 2009 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

С определение от 22.01.2007 г. Софийски градски съд назначи, на основание чл. 249, ал. 1 от ТЗ във вр. чл.121 от ЗППЦК, „Агейн такт” ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52, за регистриран одитор за проверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 г. По решения на ОС на акционерите със същия одитор са сключвани договори за одитиране на отчетите на дружеството за 2007, 2008 и 2009 година. „Агейн Такт” ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

Одитният комитет на „Агро Финанс” АДСИЦ е създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 29.06.2009г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит, уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

Тъй като Дружеството отговаря на посочените в чл. 40ж от ЗНФО критерии, при които функциите на одитен комитет по смисъла на закона могат да се осъществяват от СД, ОСА възложи функциите на одитен комитет да се изпълняват от Съвета на директорите в състав:

Валентина Цонева (с професионална квалификация „икономист”) - председател на одитния комитет;

Десислава Йорданова – член на одитния комитет;

Сава Савов – член на одитния комитет.

„Агро Финанс” АДСИЦ е приел Вътрешни правила за дейността си. Целта на Вътрешните правила е да определят:

- Критерии при избор за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на „Агро Финанс” АДСИЦ.
- Правила и процедури при закупуване на земеделска земя чрез посредниците от името и за сметка на АДСИЦ;
- Правила и процедури за водене на отчетността в отношенията между посредниците, АДСИЦ и Обслужващото дружество.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Агро Финанс" АДСИЦ има едностепенна форма на управление. През 2009 г. не е настъпила промяна в Съвета на директорите на Дружеството, който е в състав:

Валентина Николова Цонева – Председател на съвета на директорите;

Сава Василев Савов – Заместник-председател на съвета на директорите;

Десислава Иванова Йорданова – Член на съвета на директорите и изпълнителен директор;

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Възнаграждението се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – 6 ЗППЦК.

Размера на възнагражденията, получени от членовете на Съвета на директорите са както следва:

Десислава Иванова Йорданова, брутно възнаграждение за 2009 г. по договор за управление в размер на 28 800,00 лева (двадесет и осем хиляди и осемстотин лева)

Валентина Николова Цонева, брутно възнаграждение за 2009 г. по договор за управление в размер на 24 447,27 лева (двадесет и четири хиляди четиристотин четиридесет и седем лева и 27 ст.)

Сава Василев Савов, брутно възнаграждение за 2009 г. по договор за управление в размер на 11 498,18 лева (единадесет хиляди четиристотин деветдесет и осем лева и 18 ст.)

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД. Няма условни или разсрочени възнаграждения на членовете на СД, възникнали през годината.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от дружеството опции върху негови ценни книжа

Към датата на настоящия доклад никой от членовете на Съвета на директорите на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ не притежава пряко или непряко акции на Дружеството. Дружеството не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Към датата на изготвяне на настоящия доклад на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

През отчетния период Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, 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 Дружеството, 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 за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството е назначил за Директор за връзки с инвеститорите Светлана Милкова Ганевска. ДВИ не участва в управителни и контролни органи на търговски дружества и не притежава дялове от капитала на други дружества. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

Адресът за кореспонденция с Директора за връзки с инвеститорите е гр. София, ул. Владайска 71, ет. 1, тел. 02/915 78 70, факс 02/915 78 82

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ ПРЕЗ 2009 Г.

„АГРО ФИНАНС” АДСИЦ (6AG)	Цена на акция в лева
Цена при отваряне в началото на годината (08.01.2009)	0,833
Цена при затваряне в края на годината (28.12.2009)	0,975
Изменение в процент	+ 17,05%
Най-ниска цена през годината	0,610
Най-висока цена през годината	1,000
Брой изтъргувани ценни книжа	1 306 325
Средно претеглена цена на сключените сделки	0,668

През 2009 г. „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ стана част от индекса BG TR30.

На проведено заседание Съвета на директорите на БФБ-София АД взе решение да добави „Агро Финанс” АДСИЦ в индекса BG TR30. Промяната е в сила от 23.09.2009г.

Индексът BG TR30 стартира на 3 септември 2007 г. с начална стойност 1 000 пункта. Той е базиран на промяната на цените на акциите, включени в него с равно тегло на всяка една от участващите емисии. Компаниите трябва да имат пазарна капитализация не по-малка от 10 млн. лева, фрий-флоутът им да е равен на поне 10% от размера на емисията, а броя акции от емисията да е не по-малък от 250 000.

VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Структура на капитала на Дружеството

Към 31.12.2009г. основният капитал на Дружеството е в размер на 32 220 хил. лева разпределени в 32 219 708 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка.

Към 31.12.2009г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите.

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

Акциите на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът, както и други актове на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ, не могат да създават ограничения или условия относно прехвърлянето на акциите.

3. Информация относено прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери с над 5%		към 31.12.2009г.	
Наименоване на Акционера	Булстат / ЕГН	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
ДПФ ДОВЕРИЕ	130410344	2 249 750	6.98
ППФ ДОВЕРИЕ	130427646	2 249 850	6.98
УПФ Доверие АД	130474628	2 234 850	6.94
ГАЛАКСИ ПРОПЪРТИ ГРУП ООД	115509755	6 969 431	21.63
SACEIS BANK DEUTSCHLAND GMBH	119107	6 821 636	21.17

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Към 31.12.2009г. няма акционери със специални контролни права.

5. 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

Към 31.12.2009г. няма такива служители.

6. 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

6.1. Съгласно чл. 114а, ал. 3 от ЗППЦК, заинтересуваните по смисъла на чл. 114, ал.5 лица не могат да упражняват правото си на глас.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, заинтересувани лица са и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;

6.2. Съгласно чл. 115а, ал. 1, правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Съгласно чл. 112б, ал. 2- Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това решение се взема от управителния орган - лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 .

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Няма такива.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Съгласно Устава на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ:

Чл. 32. (1) Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;

Чл. 40. (1) Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

(2) Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

(3) Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения.

(4) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Чл. 41. (1) Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Юридическото лице - член на Съвета на директорите, определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съгласно Устава на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ:

Чл. 22. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;

2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Чл. 23. (1) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

(2) Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции, или без проспект - по реда и при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4, във вр. 112а от ЗППЦК.

Чл. 44. (1) В срок до 5 (пет) години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение, броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях, срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции, срока и условията за записване на новите акции, размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ, инвестиционния посредник, на който се възлага обслужването на увеличаването на капитала, и други необходими условия.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Няма такива.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи

Към 31.12.2009г. са отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти за стопанската 2009/2010 година както следва:

<i>вид имот</i>	<i>начин на ползване</i>	<i>площ в дка</i>	<i>дял от общо секюритизираните имоти</i>
<i>земеделска земя</i>	<i>аренда, наем</i>	<i>88 687</i>	<i>70 %</i>

2. 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 отчет

Не е осъществявана такава сделка.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Не са извършвани строежи, ремонти или подобрения на закупените имоти.

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2009 г. относителният дял на неплатените вземания от наем и аренда за стопанската 2007/2008 година възлизат на 1% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2007/2008 година.


Към 31.12.2009 г. относителният дял на неплатените вземания от наем и аренда за стопанската 2008/2009 година възлизат на 33% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2008/2009 година.

Към 31.12.2009 г. относителният дял на неплатените вземания от наем и аренда за стопанската 2009/2010 година възлизат на 95% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2009/2010 година. Съгласно сключените договори, плащанията по тях за стопанската 2009/2010 година се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2010 г.

02.03.2010 г.

гр. София

Изпълнителен директор:


Десислава Йорданова
