



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ
ПРЕЗ 2011 ГОДИНА

СОФИЯ, 2012

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	8
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 31.12.2011 г. 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	18
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)	20
IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 / 17.09.2003 Г.	21
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	21

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабвяване 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 поотделно22
3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството23
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 дружеството24
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 година24
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 дружеството24
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 финансиране24
8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения25
9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем25
10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период25
11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати25
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 им25

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	26
14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството	26
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	27
16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година	27
17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година	28
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	29
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	29
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	29
21. Данни за директора за връзки с инвеститорите	29

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ ПРЕЗ 2011 Г.30

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.....30

1. Структура на капитала на Дружеството	30
---	----

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	31
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	31
4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права	31
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	31
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	31
7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас	32
8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава	32
9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството	32
10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат 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	33
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	33

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 КНИЖА33

- 1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи33**
- 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.....34**
- 3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти34**
- 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 аренда34**

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Собственост и управление

“Агро Финанс” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. “Секюритизацията на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

Дружеството е учредено на учредително събрание, проведено на 30.01.2006 г., и е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, с решение на СГС от 23.02.2006 г. по ф. д. № 2125/2006 г., партиден № 101897, том 365 стр. 50. На основание §4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано през месец март 2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията и му е определен ЕИК175038005.

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).

“Агро Финанс” АДСИЦ е със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. “Владайска” №71, ет.1.

Дейността на Дружеството не е ограничена със срок.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Агро Финанс" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Васил Стефанов Петков - Изпълнителен директор;

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

Десислава Иванова Тошева – Председател на съвета на директорите;

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощник.

Към 31.12.2011 г. акционери на дружеството с над 5 % от гласовете в общото събрание са следните лица:

Акционери с над 5 %	към 31.12.2011 г.	
	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ДПФ	2 240 000	6,95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗППФ	2 240 000	6,95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗУПФ	2 240 000	6,95
ДПФ ДОВЕРИЕ	2 207 084	6,85
ППФ ДОВЕРИЕ	2 207 183	6,85
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 192 183	6,80
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА АД	2 527 604	7,84
НИККОМЕРС 01 ЕООД	9 779 456	30,35

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, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175156053, със седалище и адрес на управление град София, ул. „Владайска” № 71.

“АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД се представлява от управителя Петър Иванов Христов.

- **Облигационен заем** с обща номинална стойност 5 000 000 евро, сключен на 04.08.2011 г.;

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

- **Независим финансов одит** за 2011 година с регистрирания одитор НИКОЛАЙ НИКОЛОВ ОРЕШАРОВ, с диплома № 0494

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващо дружество.

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 2011 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

Към 01.01.2011 г. Дружеството е притежавало 130 681 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, с балансова стойност 45 895 хил. лева.

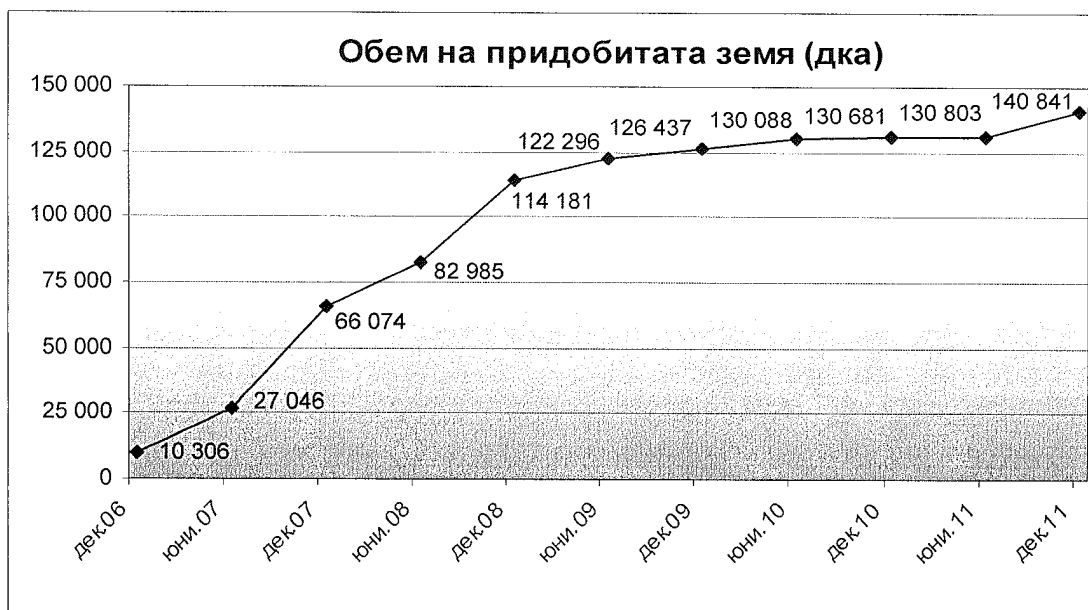
През периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. Дружеството е придобило чрез закупуване 10 137 декара земеделски земи, чиято балансова стойност е 6 197 хил. лева.

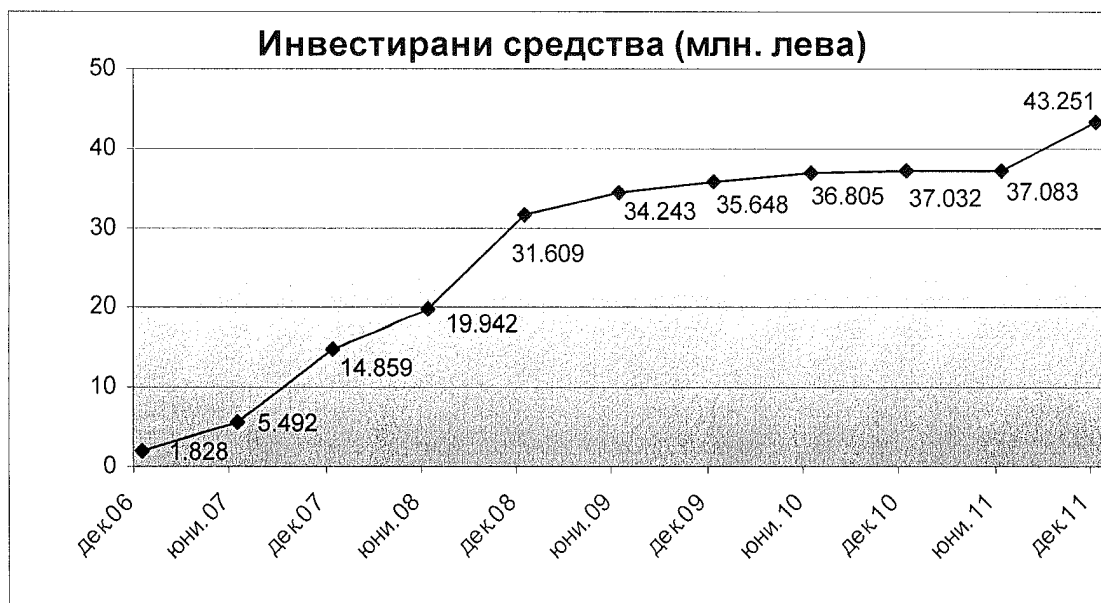
През същия период Дружеството е придобило чрез замени 4 931 декара земеделски земи, като е дало в замяна 4 925 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 1 636 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 1 619 хил. лева и направените разходи по замените в размер на 17 хил. лева.

През периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 118 декара земеделски земи с балансова стойност 39 хил. лева поради заведени съдебни спорове, които са в процес на решаване. През същия период поради приключили съдебни спорове в инвестиционните имоти по баланса на Дружеството са възстановени 135 декара временно отписани земеделски земи с балансова стойност 48 хил. лева.

Към 31.12.2011 г. Дружеството е направило преценка на притежаваните инвестиционни имоти. Печалбата в резултат от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти е в размер на 2 460 хил. лева.

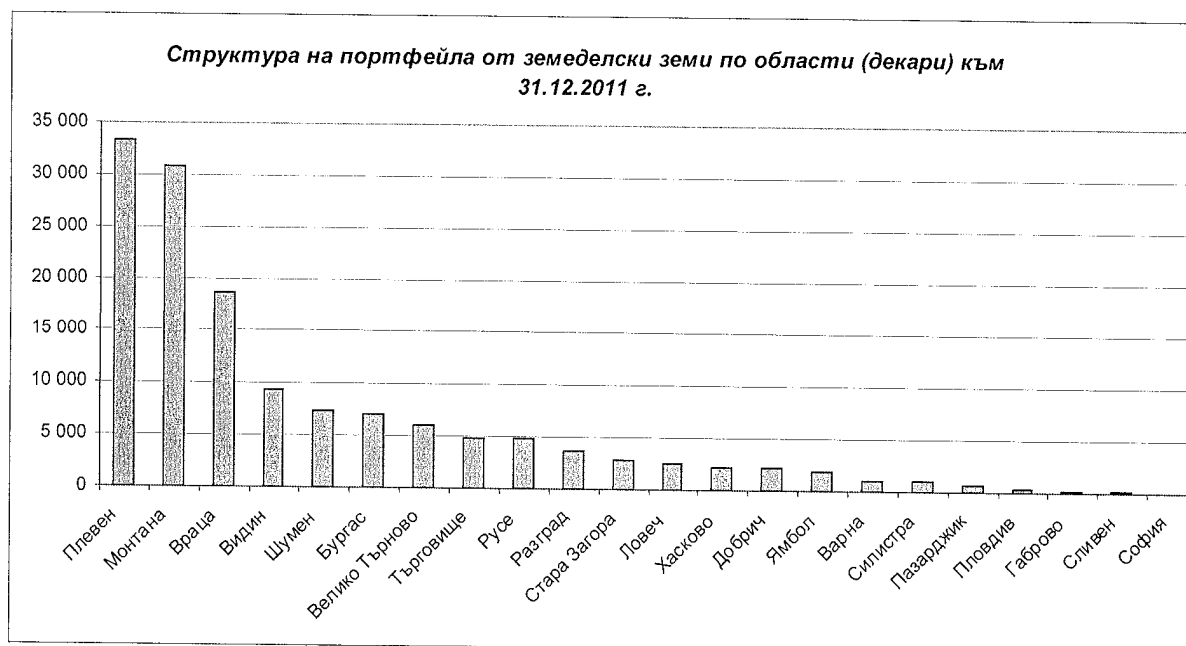
Вследствие на това към 31.12.2011 г. Дружеството отчита 140 841 декара инвестиционни имоти на стойност 54 578 хил. лева или 88 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната. Инвестираните средства са в размер на 43,251 млн. лева. Средната цена на портфейла, с включени всички разходи, е 307,09 лева на декар.





Структура на портфейла от земеделска земя по области към 31.12.2011 г.

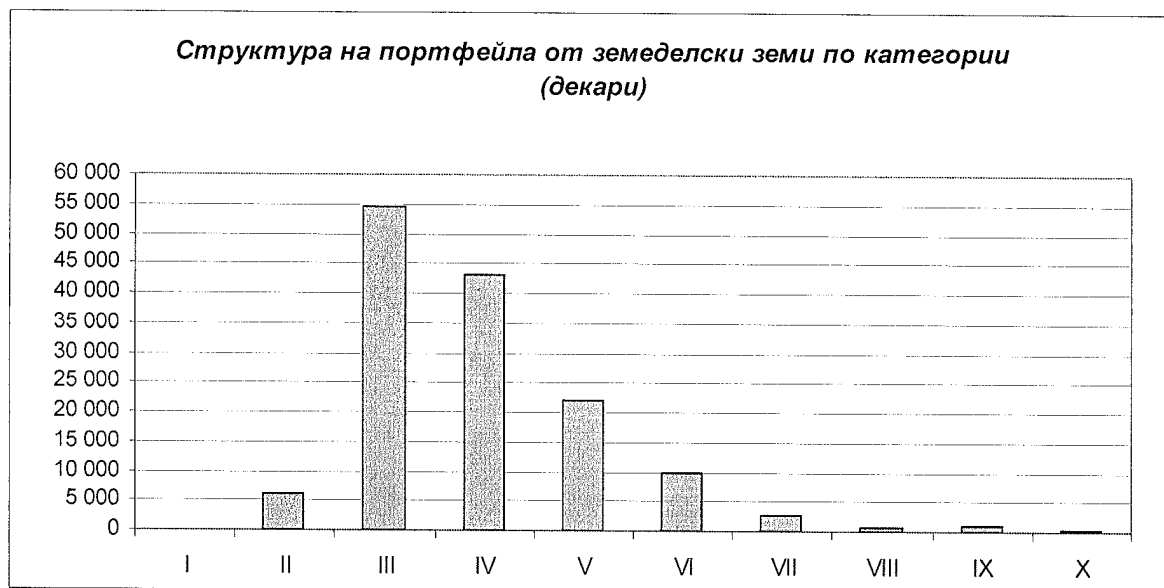
Област	Обща площ в декари към 31.12.2011 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2010 г.	% от общия обем закупена земя
Бургас	7 046	5,00	6 743	5,16
Варна	986	0,70	986	0,75
Велико Търново	5 953	4,23	7 237	5,54
Видин	9 296	6,60	4 705	3,60
Враца	18 671	13,25	17 807	13,63
Габрово	211	0,15	211	0,16
Добрич	2 180	1,55	2 180	1,67
Ловеч	2 533	1,80	2 507	1,92
Монтана	30 797	21,86	26 121	19,99
Пазарджик	713	0,51	760	0,58
Плевен	33 310	23,65	30 627	23,44
Пловдив	256	0,18	256	0,20
Разград	3 720	2,64	4 135	3,16
Русе	4 787	3,40	5 999	4,59
Силистра	932	0,66	932	0,71
Сливен	205	0,15	205	0,16
София	21	0,01	21	0,02
Стара Загора	2 883	2,05	2 883	2,21
Търговище	4 890	3,47	4 890	3,74
Хасково	2 233	1,59	2 233	1,71
Шумен	7 320	5,20	7 345	5,62
Ямбол	1 898	1,35	1 898	1,45
Общо	140 841	100,00	130 681	100,00



Концентрация на земя	Брой землища към 31.12.2011 г.	Брой землища към 31.12.2010 г.
Над 3 000 декара в 1 землище	3	-
Между 2 000 и 3 000 декара в 1 землище	3	4
Между 1 000 и 2 000 декара в 1 землище	17	14
Между 500 и 1 000 декара в 1 землище	34	33

Структура на портфейла от земеделски земи по категория към 31.12.2011 г.

Категория	Обща площ в декари към 31.12.2011 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2010 г.	% от общия обем закупена земя
I	18	0,01	18	0,01
II	6 008	4,49	5 725	4,38
III	54 757	38,03	49 170	37,63
IV	42 846	30,26	39 509	30,23
V	22 189	16,22	21 451	16,41
VI	9 852	7,10	9 729	7,44
VII	2 819	2,10	2 803	2,14
VIII	752	0,57	754	0,58
IX	1 122	0,86	1 062	0,80
X	478	0,36	476	0,36
Общо	140 841	100,00	130 681	100,00



2. Арендна дейност

Към 31.12.2011 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2011/2012 година е 122 хил. дка. (87 % от притежаваната земя към 31.12.2011 г. и 93 % от притежаваната земя преди закупуването на 9929 дка през месец декември 2011 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2011/2012 година към 31.12.2011 г. е в размер на 27,47 лева на декар.

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

<i>Стопанска година</i>	<i>Площ отдадена под наем и аренда /хиляди декари/</i>	<i>% от общия обем закупена земя /към края на съответната стопанска година/</i>	<i>Договорена средна рента на декар /лева/</i>	<i>Събрани вземания</i>
2007/2008	48	50 %	14	99 %
2008/2009	86	69 %	18	97 %
2009/2010	115	88 %	20	96 %
2010/2011	122	93 %	23	76 %*
2011/2012	122	87 %	27	5 %**

* Към 29.02.2012 г. процентът на събраните вземания за 2010 / 2011 стопанска година е в размер на 87 %

** Плащанията са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2012 г.

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

Описание	Съкращение	Мярна единица	31.12.2011	31.12.2010
Брой обикновени акции		брой	32 219 708	32 219 708
Стойност на активите		хил. лева	61 751	53 180
Стойност на пасивите		хил. лева	13 369	7 548
Собствен капитал		хил. лева	48 382	45 632
Средно-претеглен брой акции		брой	32 219 708	32 219 708
Нетна печалба		хил. лева	3 716	1 029
Цена на акция към 31.12.		лева	1,115	0,999
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	хил. лева	48 382	45 632
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share)	NAV per share	лева	1,50	1,42
Цена /Счетоводна стойност (Price to Book Value)	P/B		0,74	0,70
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	%	6,02 %	1,93 %
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	%	7,68 %	2,25 %
Печалба на акция (Earnings per Share)	EPS	лева	0,12	0,03
Цена / Печалба на акция (Price /Earnings per Share)	P/E		9,29	33,30
Коефициент на задлъжнялост (Debt-Equity ratio)			0,28	0,17
Коефициент на ликвидност (COL)			2,00	0,97

1.2. Анализ на резултатите от дейността

През 2011 г. Дружеството реализира приходи в размер на 5 772 хиляди лева, в т.ч. 3 015 хил. лева приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти (2010 г.: 2 673 хил. лева), приходи от преценка на закупените имоти и промяната в справедливата им стойност в размер на 2 460 хил. лева (2010 г.: 59 хил. лева), финансови приходи 206 хил. лева (2010 г.: 206 хил. лева). През 2011 г. Дружеството не е сключвало сделки за продажба на свои инвестиционни имоти и съответно не е реализирало приходи от продажба (2010 г.: 343 хил. лева).

Приходите от дейността на Дружеството през 2011 г. (Общите приходи на Дружеството без приходите от преценка на инвестиционните имоти) остават стабилни и са в размер на 3 312 хил. лева. Спрямо предходната година те са нараснали с 3 % (2010 г.: 3 222 хил. лева).

Към 31.12.2011 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2011/2012 година е 122 хил. декара или нарастване от 8 % спрямо края на 2010 г., когато са били 113 хил. декара. Средната договорена от Дружеството рента за 2011/2012 стопанска година е нараснала с 18 % спрямо предходната година и е в размер

на 27,47 лева на декар спрямо 23,31 лева за 2010/2011 стопанска година. В резултат на това приходите от аренда и наем са нараснали с 13 % спрямо предходната година от 2 673 хил. лева за 2010 година на 3 015 хил. лева за 2011 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 31.12.2011 г. инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 54 578 хил. лв. или 88 % от стойността на активите. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван модела на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Печалбата в резултат от промяната в справедливата им стойност е в размер на 2 460 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 2011 година са в размер на 1 181 хил. лева и представляват 1,91 % от стойността на активите по Баланса на Дружеството към 31.12.2011 г. (2010 г.: 1 290 хил. лева; 2,49 %)

Печалбата на Дружеството за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. е в размер на 3 716 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 1 262 хил. лева, т.е. за 2011 година Дружеството трябва да разпредели дивидент в размер на поне 1 136 хил. лева или 3,5 % 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 2011 г.

2. Важни събития, настъпили след 31.12.2011г. до датата на изготвяне на отчета

Към 29.02.2012 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 796 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,236 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 307,08 лева на декар.

Към 29.02.2012 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2011/2012 година е 133 хил. дка (94 % от притежаваната земя към 29.02.2012) при средна рента в размер на 26.90 лева на декар.

С решение № 52–Е от 30.01.2012 г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ, в размер на 5 000 000 евро, разпределени в 5 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации, с

номинална стойност 1 000 евро всяка, с ISIN код: BG2100014112, с фиксирана годишна лихва в размер на 8 %, 6-месечен период на лихвено плащане, изплащане на главницата еднократно на датата на падежа, срочност 60 (шестдесет) месеца, дата на емитиране на облигациите 04.08.2011 г. и дата на падеж на 04.08.2016 г.,

Проспектът е публикуван на Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ.

Дружеството извърши първо по ред редовно лихвено плащане с дата 04 февруари 2012 г. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 01.02.2012 г.

3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

През 2012 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 стабилен 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 2011 г. 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. Десислава Иванова Тошева /Председател на съвета на директорите/

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, 66.65 % 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:

- 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.

Осъществява контрол по смисъла на § 1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху следните юридически лица: “Топ Про” ЕООД и УД „Астра Асет Мениджмънт” АД.

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

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

- притежава пряко 100 % от капитала на “Лега Комерс” ЕООД, 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:

- не притежава;

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

- УД „Астра Асет Мениджмънт” АД, ЕИК 200235406;

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма.

Осъществява контрол по смисъла на § 1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху следните юридически лица: няма такива

5.4.3. Васил Стефанов Петков /Член на съвета на директорите и изпълнителен директор/

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

- притежава пряко 50 % от капитала на “ Маркет енд проджект консулт” ООД, ЕИК 200558854,

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

- притежава общо, пряко и непряко, 50 % от гласовете в ОС на „Маркет енд проджект консулт” ЕООД, ЕИК 200558854;

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

- Управител на „Маркет енд проджект консулт” ООД, ЕИК 200558854;
- Член на Съвета на директорите на „Витенда” АД, ЕИК 175286221;

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма.

Осъществява контрол по смисъла на § 1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху следните юридически лица: “Маркет енд проджект консулт” ООД.

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 (зеделски земи) са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти (зеделски 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 оттук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството

Рискове при инвестирането в зеделски 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 зеделска 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 зеделски 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.

Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Такива са регулационен, кредитен, валутен, инфлационен и политически рискове, неблагоприятни промени в данъчните и други закони, макроикономически риск и влияние на световната финансова криза. Основните методи

за ограничаване на влиянието на тези рискове са събирани и анализирани на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

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 2011 г. 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 2011 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.

Съветът на директорите направи анализ на програмата за добро корпоративно управление в края на годината и действията, които се предприемат за изпълнение на поставените цели. Установи се, че действията през изтеклата година допринасят за изпълнение на програмата и спомагат за поддържане на добро корпоративно управление в „Агро Финанс“ АДСИЦ.

На този етап не се налага преоценка на програмата и промяна, а само набелязване действията за 2012 г.

Осигуряване защита на правата на всеки един от акционерите

Дружеството осигурява необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и гарантира целостта на информацията.

В изпълнение на задълженията, произтичащи от чл. 116г. от Закона за публично предлагане на ценни книжа, „Агро Финанс“ АДСИЦ осъществява ефективна връзка между управителния орган и всеки един от акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно своето текущото финансово и икономическо състояние, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

Разкриване на информация и инициативи насочени към акционерите

Спазвайки изискванията на чл.116г, ал.3, т.4 от ЗППЦК, всички необходими отчети и уведомления от Дружеството до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар - "Българска фондова борса – София" АД и "Централен депозитар" АД, са подготвени и изпратени в регламентираните срокове.

Съгласно изискването на чл.43а и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100т, ал.3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация и пред обществеността чрез избрана от нас информационна медия „Бюлетин“ на Инвестор.бг . Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст, може да се види на следния интернет адрес: www.investor.bg/bull

Своевременно е осигурено публикуването на задължителната информация на дружествения сайт www.agrofinance.bg.

Цялата кореспонденция с Комисия по финансов надзор, „Българска фондова борса– София” АД и "Централен депозитар" АД е обработвана в срок и с грижата на добър търговец, по начин, който обосновано се счита, че е в интерес на всички акционери на дружеството.

Материалите за свиканите общи събрания са били изпращани и предоставени своевременно на всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Одиторските доклади към одитирани финансови отчети за 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 и 2011 години са представени в едно с одитираните финансови отчети в Комисията за финансов надзор.

Междинни финансови отчети

Междинните финансови отчети за 2011 г. са представени в Комисията за финансов надзор със следните входящи номера:

I-во тримесечие на 2011 г. вх. № 10-05-9817/29.04.2011 г.

II-ро тримесечие на 2011 г. вх. № 10-05-17220/25.07.2011 г.

III-то тримесечие на 2011 г. вх. № 10-05-24624/28.10.2011 г.

IV-то тримесечие на 2011 г. вх. № 10-05-2425/30.01.2012 г.

Роля на Съвета на директорите за осигуряване на добро корпоративно управление на компанията

През 2011 година Съветът на директорите е провел 40 броя заседания, средно по три в месеца. Заседанията са свиквани надлежно, по предварително предоставяни материали и направени предложения. Решенията на Съвета на директорите са взети единодушно и компетентно в съответствие с Устава на дружеството и Правилника за работа на Съвета на директорите. Протоколите са водени и се съхраняват в съответствие с изискванията.

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 31.12.2011 г. инвестиционните имоти включват 96,33 % земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,67 % земя с по-ниска категория.

Структура на портфейла от земеделски земи по категории

Категория	Площ в декари	% от общия обем закупена земя	Площ в декари	% от общия обем закупена земя
	31.12.2011г.	31.12.2011г.	31.12.2010 г.	31.12.2010 г.
I-II	6 026	4,28	5 743	4,39
III-V	119 792	85,05	110 130	84,27
VI	9 852	7,00	9 729	7,45
VII-X	5 171	3,67	5 079	3,89
Общо	140 841	100,00	130 681	100,00

Към 31.12.2011 г. 89,17 % 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

Район	Площ в декари	% от общия обем закупена земя	Площ в декари	% от общия обем закупена земя
	31.12.2011г.	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.	31.12.2010 г.
Северозападен район	58 763	41,72	48 633	37,22
Северен централен район	46 795	33,23	46 581	35,64
Североизточен район	20 029	14,22	20 469	15,66
Южен район	15 254	10,83	14 998	11,48
Общо	140 841	100,00	130 681	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 предполага 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 31.12.2011 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо **5 772** хиляди лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2011 г.- 31.12.2011 г.	Относителен дял спрямо общите приходи
	(хил. лв.)	(%)
Приходи по договори за аренда и наем	3 015	52
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	2 460	43
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	-
Други приходи	91	2
Финансови приходи, в т.ч.:	206	3
Приходи от лихви	194	
Други финансови приходи	12	
Общо приходи	5 772	100

Към 31.12.2011 г. част от обезценените вземания към 31.12.2010 г. са платени. Стойността на направената им обезценка в предходен отчетен период в размер на 88 хил. лева е призната като Приходи от възстановени загуби от обезценка в текущия период в Други приходи.

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

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

Към 31.12.2011 г. няма арендатори за стопанската 2011/2012 година, чийто относителен дял е над 10 % от общите приходи от наем и аренда за текущата стопанска година.

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 2011 година 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 2011 година 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 2011 година 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 31.12.2011 г. Дружеството отчита 140 841 декара инвестиционни имоти на стойност 54 578 хил. лева или 88 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2011 г. наличните дълготрайни материални активи са на стойност 30 хил. лева.

През 2011 година инвестиционната дейност на Дружеството се финансираше основно чрез използване на средства от издадената през годината облигационна емисия, 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

На падежа 25 март 2011 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ изплати в пълен размер задълженията си по лихва и главница по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации /6AGA/, ISIN код BG2100007082. Облигационният заем в размер на 2,5 млн. евро беше сключен на 25 март 2008 г. за срок от три години с фиксиран лихвен процент в размер на 7,5 % на годишна база. Плащане за погасяване на главницата на облигациите, както и последно шесто лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 19.03.2011 г.

На 14.03.2011 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ взе решение за сключване на договор за банков кредит съгласно чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ и обезпечаването му. Договорът беше сключен с Корпоративна търговска банка АД на 16.03.2011 г. в размер на 3 млн. лева, при 8 % годишна лихва, срок до 01.12.2011 г. и издължаване еднократно на падежа. На 03.09.2011 г. Дружеството предсрочно погаси задължението си по банковия кредит.

На 04.08.2011 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ емитира корпоративни обезпечени облигации (сключи облигационен заем) в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро и при следните основни параметри: фиксиран лихвен процент в размер 8.00 % (осем на сто) годишно, платим на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 години.

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 акции.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

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 премийни резерви при емитиране на акции в размер на 4 765 хил. лева.

Към 31.12.2011 г. Дружеството има дългосрочно задължение по сключен на 04.08.2011 г. петгодишен облигационен заем в размер на 9 779 хил. лева (5 000 хил. евро), а краткосрочните задължения на Дружеството към същата дата са в размер на 1 061 хил. лева.

Към 31.12.2011 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 2 807 хил. лева и текущи вземания (със срок до една година) в размер на 4 334 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, както и да издава облигации с общ размер до 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 31.12.2011 г. паричните средства на Дружеството са в размер на 2 807 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.

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

През 2011 година 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 година. По решения на ОС на акционерите със същия одитор са сключвани договори за одитиране на отчетите на дружеството за 2007, 2008, 2009 и 2010 година. „Агейн Такт” ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

С оглед на спазване на изискването на чл. 40н, ал. 2 от ЗНФО, а именно, че ключовият одитор на одиторско предприятие, както и одитор, който работи пряко чрез индивидуална практика, когато одитират предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, трябва да се оттеглят, след като са извършвали одитни ангажименти в продължение на 5 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие, одитният комитет, на основание чл.40к от ЗНФО, препоръчва на Дружеството да избере друг регистриран одитор за проверка на годишния финансов отчет на „Агро Финанс” АДСИЦ за отчетната 2011 година, а именно г-н Николай Николов Орешаров, Диплома № 0494 от ИДЕС.

С решение на ОСА на дружеството, проведено на 09.06.2011 г., е избран НИКОЛАЙ НИКОЛОВ ОРЕШАРОВ, с диплома № 0494 за одитор на Дружеството, който да провери и завери годишния финансов отчет на “Агро Финанс” АДСИЦ за 2011 година.

Одитният комитет на „Агро Финанс” АДСИЦ беше създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 29.06.2009 г. 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. Настоящият одитен комитет е в състав:

Десислава Тошева - председател на одитния комитет;
Сава Савов – член на одитния комитет;
Васил Петков – 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.

На 14.03.2011 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което г-жа Валентина Цонева е освободена като член на съвета на директорите и на нейно място е избран г-н Васил Петков. Утвърдена е и съответната промяна в одитния комитет на дружеството.

На 28.06.2011 г. в Търговския регистър е вписана промяна в представителството на Дружеството: на основание взето от Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ решение от 23.06.2011 г., г-жа Десислава Иванова Тошева е избрана за Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ, а г-н Васил Стефанов Петков - за изпълнителен член на СД и представляващ „Агро Финанс“ АДСИЦ.

На 10.10.2011 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което г-жа Десислава Тошева - Председател на съвета на директорите, е избрана за Председател на Одитния комитет на Дружеството.

Настоящият Съвет на директорите е в състав:

Г-жа Десислава Иванова Тошева: Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

Г-н Сава Василев Савов: Заместник-председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

Г-н Васил Стефанов Петков: изпълнителен член на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

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.

С решение на ОСА, проведено на 29.06.2009г. са определени следните размери на месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите:

месечно възнаграждение на председателя на съвета на директорите в размер на 1680 лв.;

месечно възнаграждение на заместник-председателя на съвета на директорите в размер на 720 лв.;

месечно възнаграждение на изпълнителния член на съвета на директорите в размер на 2400 лв.;

На проведеното на 09.06.2011 г. редовното годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ е гласувано допълнително възнаграждение по реда на чл. 51 ал. 2 от Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ на изпълнителния член и на заместник-председателя на съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2010 г.

На проведеното на 10.10.2011 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ е утвърдена следната промяна във възнагражденията на съвета на директорите:

месечно възнаграждение на председателя на съвета на директорите - в размер на седем минимални работни заплати за страната;

месечно възнаграждение на заместник-председателя на съвета на директорите - в размер на три минимални работни заплати за страната;

месечно възнаграждение на изпълнителния член на съвета на директорите – в размер на десет минимални работни заплати за страната.

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на Съвета на директорите през 2011 година са както следва:

Десислава Тошева, брутно възнаграждение за 2011 г. в размер на 24 872,73 лева.

Валентина Цонева, брутно възнаграждение за 2011 г. в размер на 4 581,82 лева.

Сава Савов, брутно възнаграждение за 2011 г. в размер на 12 488,57 лева.

Васил Петков, брутно възнаграждение за 2011 г. в размер на 20 824,93 лева.

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” АД СИЦ 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 2011 година

„АГРО ФИНАНС” АДСИЦ (6AG)	Цена на акция в лева
<i>Цена при отваряне в началото на годината (03.01.2011)</i>	0,904
<i>Цена при затваряне в края на годината (30.12.2011)</i>	1,115
<i>Изменение в процент</i>	+ 23,34 %
<i>Най-ниска цена през годината</i>	0,904
<i>Най-висока цена през годината</i>	1,240
<i>Брой изтъргувани ценни книжа</i>	8 991 876
<i>Средно претеглена цена на сключените сделки</i>	1,030

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 31.12.2011 г. 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 31.12.2011 г. премиите 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 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

Акционери с над 5 %	към 31.12.2011 г.	
	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
Наименоване на Акционера		
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ДПФ	2 240 000	6,95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗППФ	2 240 000	6,95
АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЗУПФ	2 240 000	6,95
ДПФ ДОВЕРИЕ	2 207 084	6,85
ППФ ДОВЕРИЕ	2 207 183	6,85
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 192 183	6,80
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА АД	2 527 604	7,84
НИККОМЕРС 01 ЕООД	9 779 456	30,35

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

Към 31.12.2011 г. няма акционери със специални контролни права.

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

Към 31.12.2011 г. 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 преизбирани 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 секюритизирани активи

Към 31.12.2011 г. са отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти за стопанската 2011/2012 година както следва:

вид имот	начин на ползване	площ в дека	дял от общо секюритизирани имоти
земеделска земя	аренда, наем	122 228	87 %*

*93% от притежаваните имоти преди закупените през м. декември 2011 г. 9929 декара.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани 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 31.12.2011 г. относителният дял на неплатените вземания от наем и аренда спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството договори за наем и аренда по стопански години са както следва:

- за стопанската 2007/2008 година възлизат на 1 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2007/2008 година.
- за стопанската 2008/2009 година възлизат на 3 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2008/2009 година.
- за стопанската 2009/2010 година възлизат на 4 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2009/2010 година.
- за стопанската 2010/2011 година възлизат на 24 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2010/2011 година.
- за стопанската 2011/2012 година възлизат на 95 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2011/2012 година. Съгласно сключените договори, плащанията по тях за стопанската 2011/2012 година се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2012 г.

15.03.2012 г.

гр. София

Изпълнителен директор:

Васил Петков

