



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АГРО ФИНАНС” АД СИЦ
ПРЕЗ 2013 ГОДИНА**

СОФИЯ, 2014

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 31.12.2013 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 ...	17
6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество	19
7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им	19
8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)	21
IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 / 17.09.2003 г.	22
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	23

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 относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно23
3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството24
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 година25
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 дружеството25
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 финансиране25
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 период26
11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати26
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 им26

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	27
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	28
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 2013 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 акционер30**
- 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 акциите30**
- 4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права30**
- 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 тях31**
- 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 акциите31**
- 7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас31**
- 8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава31**
- 9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството31**
- 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 закона32**
- 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 предлагане32**

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 КНИЖА32

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи32

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.....33

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти33

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 аренда33

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 1606, район “Красно село”, бул. “Генерал Тотлебен” № 85-87, ет.2.

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:

Светла Михайлова Боянова – Председател

Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник-председател

Стоян Радев Коев – Изпълнителен директор

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници.

Към 31.12.2013 г. акционери на дружеството с над 5 % от гласовете в общото събрание са следните лица:

Акционери с над 5 %	към 31.12.2013г.	
	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
Наименование на Акционера УИНСЛОУ ЛЕНД ИНВЕСТ АД, ЕИК 202437552	27 205 438	84,44

Във връзка с осъществяване на основната си дейност, „Агро Финанс“ АДСИЦ 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, ЕИК 175156053, със седалище и адрес на управление град Пловдив 4003, район Северен, ул. „Борис Дякович“ № 10, ет. 5, ап. 13. „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД се представлява от управителя Нина Станиславова Тодорова.

- **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 2013 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 обслужващото дружество.

2. Предмет на дейност

„Агро Финанс“ АДСИЦ 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 2013 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- концентрация на закупената земеделска земя в приоритетните за Дружеството райони на планиране чрез замени с други дружества и частни лица.
- отдаване под наем и аренда на максимален дял от придобитата земеделска земя.

1. Инвестиционен портфейл

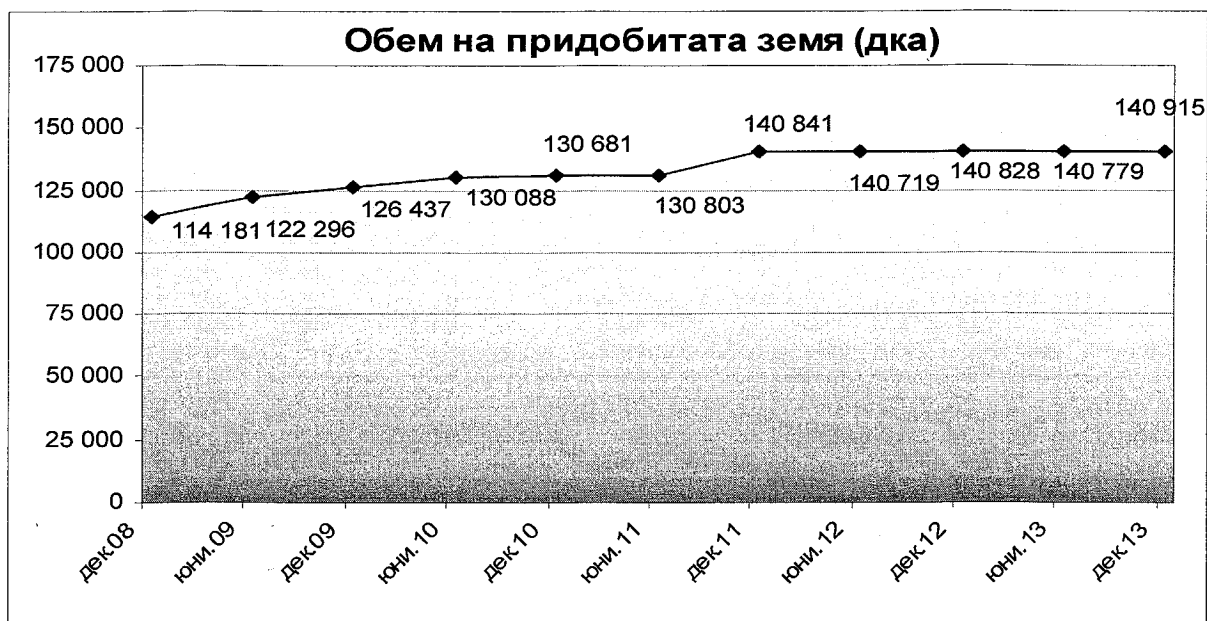
Към 01.01.2013 г. Дружеството е притежавало 140 828 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, с балансова стойност 64 624 хил. лева.

През периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. Дружеството е придобило чрез замяна 3 648 декара земеделски земи, като е дало в замяна 3 475 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 1 516 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 1 501 хил. лева и направените разходи по замените в размер на 15 хил. лева.

През периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 113 декара земеделски земи с балансова стойност 67 хил. лева поради заведени съдебни спорове, които са в процес на решаване. През същия период, поради решени в полза на Дружеството съдебни спорове, в инвестиционните имоти по баланса на Дружеството са възстановени 27 декара временно отписани земеделски земи с балансова стойност 12 хил. лева.

Към 31.12.2013 г. Дружеството е направило преценка на притежаваните инвестиционни имоти. Печалбата в резултат от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти е в размер на 541 хил. лева.

Вследствие на това към 31.12.2013 г. Дружеството отчита 140 915 декара инвестиционни имоти на стойност 65 125 хил. лева или 87 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната. Инвестираните средства са в размер на 43,221 млн. лева. Средната цена на портфейла, с включени всички разходи, е 306,72 лева на декар.





Структура на портфейла от земеделска земя по области към 31.12.2013 г.

Област	Обща площ в декари към 31.12.2013 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2012 г.	% от общия обем закупена земя
Бургас	7 045	5,00	7 045	5,00
Варна	917	0,65	986	0,70
Велико Търново	4 643	3,29	5 725	4,07
Видин	9 302	6,60	9 288	6,60
Враца	18 468	13,11	18 470	13,12
Габрово	211	0,15	211	0,15
Добрич	2 188	1,55	2 180	1,55
Ловеч	2 533	1,80	2 533	1,80
Монтана	33 023	23,43	32 092	22,79
Пазарджик	841	0,60	760	0,54
Плевен	34 754	24,66	33 885	24,06
Пловдив	256	0,18	256	0,18
Разград	2 692	1,91	3 355	2,37
Русе	3 673	2,61	3 673	2,61
Силистра	932	0,66	932	0,66
Сливен	205	0,15	205	0,15
София	21	0,01	21	0,01
Стара Загора	2 869	2,04	2 869	2,04
Търговище	4 890	3,47	4 890	3,47
Хасково	2 234	1,59	2 234	1,59
Шумен	7 320	5,19	7 320	5,19
Ямбол	1 898	1,35	1 898	1,35
Общо	140 915	100,00	140 828	100,00

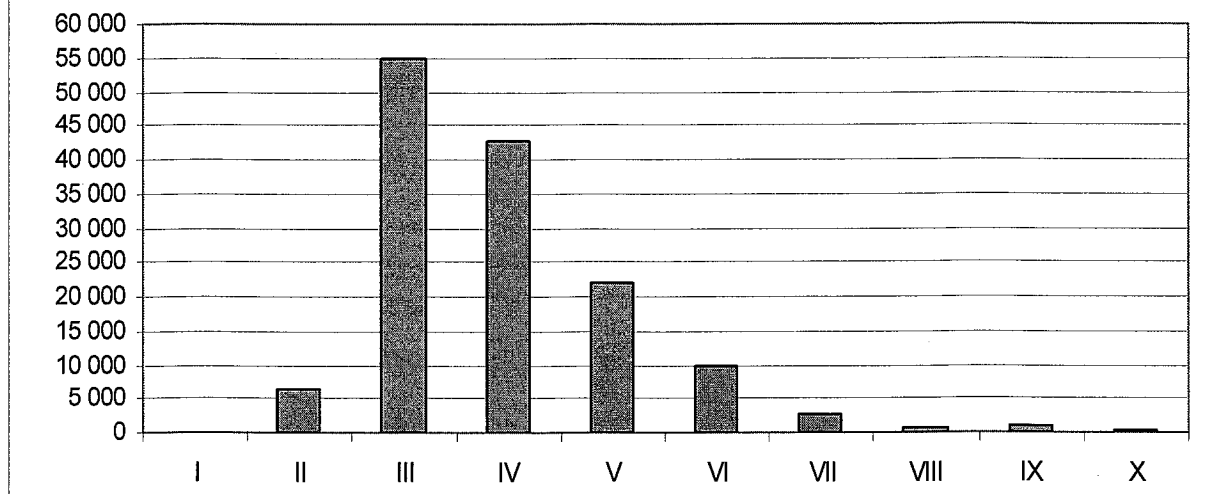


Концентрация на земя	Брой землища към 31.12.2013 г.	Брой землища към 31.12.2012 г.
Над 3 000 декара в 1 землище	3	3
Между 2 000 и 3 000 декара в 1 землище	5	3
Между 1 000 и 2 000 декара в 1 землище	16	17
Между 500 и 1 000 декара в 1 землище	33	34

Структура на портфейла от земеделски земи по категория към 31.12.2013 г.

Категория	Обща площ в декари към 31.12.2013 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2012 г.	% от общия обем закупена земя
I	18	0,01	18	0,01
II	6 496	4,61	6 346	4,51
III	54 732	38,85	54 815	38,92
IV	43 023	30,53	42 650	30,29
V	21 914	15,55	22 083	15,68
VI	9 623	6,83	9 778	6,94
VII	2 780	1,97	2 795	1,99
VIII	726	0,52	748	0,53
IX	1 134	0,80	1 125	0,80
X	469	0,33	470	0,33
Общо	140 915	100,00	140 828	100,00

**Структура на портфейла от земеделски земи по категории
(декари)**



2. Арендна дейност

Към 31.12.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2013/2014 година е 134 хил. дка. (95 % от притежаваната земя към 31.12.2013 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2013/2014 година към 31.12.2013 г. е в размер на 38,76 лева на декар.

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

Стопанска година	Отдадена под наем и аренда площ /в хил. декари/ *	Дял от общия обем закупена земя /в %/ *	Договорена средна рента на декар /в лева/ *	Събрани вземания **
2007/2008	48	50 %	14	99 %
2008/2009	86	69 %	18	97 %
2009/2010	115	88 %	20	98 %
2010/2011	122	93 %	23	96 %
2011/2012	136	96 %	27	98 %
2012/2013	139	99 %	33	82 %
2013/2014	134	95 %	39	19 %***

* Към края на съответната стопанска година.

** Към 31.12.2013г.

*** Плащанията са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2014 г.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО 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	Мерна единица	31.12.2013	31.12.2012
Брой обикновени акции		брой	32 219 708	32 219 708
Стойност на активите		хил. лева	75 031	73 119
Стойност на пасивите		хил. лева	14 854	14 184
Собствен капитал		хил. лева	60 177	58 935
Средно-претеглен брой акции		брой	32 219 708	32 219 708
Нетна печалба		хил. лева	2 853	11 713
Цена на акция към 31.12.		лева	2,34	1,85
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	хил. лева	60 177	58 935
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share)	NAV per share	лева	1,87	1,83
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value)	P/B		1,25	1,01
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	%	3,80 %	16,02 %
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	%	4,74 %	19,87 %
Печалба на акция (Earnings per Share)	EPS	лева	0,09	0,36
Цена/Печалба на акция (Price/Earnings per Share)	P/E		26,00	5,14
Коефициент на задлъжнялост (Debt-Equity ratio)			0,25	0,24
Коефициент на ликвидност (COL)			1,95	1,92

1.2. Анализ на резултатите от дейността

През 2013 г. Дружеството реализира приходи в размер на 5 509 хил. лева, в т.ч. 4 831 хил. лева приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти (2012 г.: 3 995 хил. лева), приходи от преценка на закупените имоти и промяната в справедливата им стойност в размер на 541 хил. лева (2012 г.: 10 074 хил. лева), приходи от продажба на активи в размер на 4 хил. лева (2012 г.: 0 хил. лева), финансови приходи 119 хил. лева (2012 г.: 111 хил. лева). През 2013 г. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 14 хил. лева.

Приходите от дейността на Дружеството през 2013 г. (общите приходи на Дружеството без приходите от преценка на инвестиционните имоти) в размер на 4 968 хил. лева са нараснали с 20,44 % (2012 г.: 4 125 хил. лева).

Към 31.12.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2013/2014 година е в размер на 134 хил. декара (95 % от притежаваната земя към 31.12.2013 г.) и е съпоставима със същия период на предходната година, когато са били отдадени 135 хил. декара. Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2013 г. за 2013/2014 стопанска година бележи нарастване от 21 % и е в размер на 38,76 лева на декар спрямо 32,04 лева за 2012/2013 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за 2013 година в размер на 4 831 хил. лева са нараснали с 21 % спрямо същия период на предходната година, когато са били 3 995 хил. лева.

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 31.12.2013 г. инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 65 125 хил. лв. или 87 % от стойността на активите. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван моделът на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Приходите в резултат от промяната в справедливата им стойност е в размер на 541 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 2013 година са в размер на 1 555 хил. лева и представляват 2,07 % от стойността на активите по баланса на Дружеството към 31.12.2013 г. (2012 г.: 1 439 хил. лева; 1,97 %)

Печалбата на Дружеството за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. е в размер на 2 853 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 2 779 хил. лева, т.е. за 2013 г. Дружеството трябва да разпредели дивидент в размер на поне 2 501 хил. лева или 7,76 % 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 2013г.

2. Важни събития, настъпили след 31.12.2013 г. до датата на изготвяне на отчета

На 03.01.2014 г. в Търговския регистър излезе обявление за освобождаване на Васил Стефанов Петков, Валентин Асенов Билянски и Петър Атанасов Манджуков като членове на съвета на директорите и избиране за членове на съвета на директорите на Светла Михайлова Боянова, Йорданка Кирилова Гълъбова и Стоян Радев Коев, съгласно решение на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 20.12.2013 г. Съветът на директорите е овластил избрания за изпълнителен директор Стоян Радев Коев да представлява Дружеството.

На 29.01.2014 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията излезе обявление за вписване на промени в устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ. Промените са приети с решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 20.12.2013 г., одобрени са от КФН с решение № 24 –ДСИЦ от 08.01.2014 г. и са, както следва:

чл. 3, ал. 1 се изменя така: „Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София.”

чл. 3, ал. 2 се изменя така: „Адресът на управление на Дружеството е: бул. „Генерал Тотлебен” № 85/87, ет. 2.”

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АД СИЦ, ISIN код BG2100014112, Дружеството извърши пето по ред редовно лихвено плащане с дата 04 февруари 2014 г. Облигационният заем в размер на 5 млн. евро беше сключен на 04 август 2011 г. за срок от пет години. Годишният лихвен процент е фиксиран и е в размер на 8 % на годишна база. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 30.01.2014 г.

На 18.02.2014 г., след потвърждение от Комисията за финансов надзор, беше публикувано, в окончателната си редакция, търгово предложение от "Уинслоу ленд инвест" АД за закупуване на всички акции на останалите акционери на "Агро Финанс" АД СИЦ. Търговото предложение е регистрирано в Комисията за финансов надзор на 18.11.2013 г. на основание чл. 149, ал.1, т. 1 и чл. 149, ал. 6, във връзка с чл. 149, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е отправено от "Уинслоу ленд инвест" АД като акционер, притежаващ 27 205 438 броя акции, представляващи 84,44 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на "Агро Финанс" АД СИЦ.

Предложената цена в търговото предложение е в размер на 2,35 лева за една акция. Срокът за приемане на търговото предложение от акционерите е 45 дни от датата на публикуването му в два централни ежедневника.

Търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „Агро Финанс“ АД СИЦ и не възнамерява да извършва промени в размера на капитала на дружеството в срок до една година от сключването на сделката по търговото предложение.

Намеренията на търговия предложител са за запазване на основната дейност на „Агро Финанс“ АД СИЦ през текущата и следващата финансова година. Търговото предложение няма да окаже въздействие върху служителите на "Агро Финанс" АД СИЦ, както и не се предвижда промяна на мястото на дейността на Дружеството. Съгласно чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК, съветът на директорите на "Агро Финанс" АД СИЦ е представил своето становище по внесеното търгово предложение.

Към 28.02.2014 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ е формиран от 140 930 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,224 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,71 лева на декар. Към 28.02.2014 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2013/2014 година е 135 хил. дка. (96 % от притежаваната земя към 28.02.2014 г.) при средна рента в размер на 38,88 лева на декар.

3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

През 2014 г. „Агро Финанс“ АД СИЦ ще продължи да инвестира в земеделска земя в приоритетните за Дружеството землища, както и ще работи по проекти за окрупняване на земята в тези землища 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 2013 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. Васил Стефанов Петков, член на съвета на директорите и изпълнителен директор до заличаването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

- „Маркет енд проджект консулт” ООД, ЕИК 200558854 - притежава 50 % от капитала

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

5.4.2. Валентин Асенов Билянски, Председател на съвета на директорите до заличаването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава

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

5.4.3. Мирела Иванова Филипова, Заместник-председател на съвета на директорите до заличаването в Търговския регистър с дата 06.06.2013 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава

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

5.4.4. Петър Атанасов Манджуков, Заместник-председател на съвета на директорите от вписването в Търговския регистър с дата 06.06.2013 г. до заличаването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

- "Манджуков" ЕАД, ЕИК 121440512 - едноличен собственик на капитала
- "ЗММ Солар" ЕООД, ЕИК 201471562 - едноличен собственик на капитала
- "ПМ Финанс" ЕООД, ЕИК 131425993 - едноличен собственик на капитала
- "ПМ Гела" ЕООД, ЕИК 131448999 - едноличен собственик на капитала
- "ПМ Витоша" ЕООД, ЕИК 131448967 - едноличен собственик на капитала
- "ПМ Билдинг" ЕООД, ЕИК 131448942 - едноличен собственик на капитала
- "ПМ Прес" ООД, ЕИК 131105819 - притежава 80 % от капитала
- "Български индустриален инженеринг и мениджмънт" АД, ЕИК 202212452 - притежава поне 25 % от капитала
- "Солсбор - К.Г.Д." ООД, ЕИК 200571435 - притежава 50 % от капитала
- "Голф Академия БГ" АД, ЕИК 175094769 - притежава 50 % от капитала

Притежаване непряко на повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните дружества:

- "Машиноекспорт България" ЕАД, ЕИК 201467350 - непряк едноличен собственик на капитала - чрез "Машининг център трейдинг (МАЦТ)" ЕООД
- "Винарска къща Виноградец" АД, ЕИК 112537678 - притежава непряко поне 25 % от гласовете в общото събрание на акционерите
- "Машининг център трейдинг (МАЦТ)" ЕООД, ЕИК 000448263 - непряк едноличен собственик на капитала - чрез "ПМ Витоша" ЕООД
- "Солар Гела" ЕООД, ЕИК 201733888 - непряк едноличен собственик на капитала - чрез "ЗММ Солар" ЕООД
- "Солсбор - Г.К.К." ЕООД, ЕИК 200759896 - притежава непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание - чрез "Солсбор - К.Г.Д." ООД
- "М Парк" ЕАД, ЕИК 200132089 - непряк едноличен собственик на капитала - чрез "Манджуков" ЕАД

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

- Член на съвета на директорите на "Манджуков" ЕАД, ЕИК 121440512
- Член на съвета на директорите на "Български индустриален инженеринг и мениджмънт" АД, ЕИК 202212452
- Член на съвета на директорите на "ЗММ" АД, ЕИК 000620147
- Член на съвета на директорите на "Машиноекспорт България" ЕАД, ЕИК 201467350
- Управител на "ЗММ Солар" ЕООД, ЕИК 201471562
- Управител на "ПМ Финанс" ЕООД, ЕИК 131425993
- Управител на "ПМ Гела" ЕООД, ЕИК 131448999
- Управител на "ПМ Витоша" ЕООД, ЕИК 131448967
- Управител на "ПМ Билдинг" ЕООД, ЕИК 131448942
- Управител на "ПМ Прес" ООД, ЕИК 131105819
- Управител на "Солар Гела" ЕООД, ЕИК 201733888
- Директор на Радиант Технолоджи Инк., Британски Вирджински острови
- Управител на "Солсбор - К.Г.Д." ООД, ЕИК 200571435
- Управител на "Солсбор - Г.К.К." ЕООД, ЕИК 200759896
- Член на съвета на директорите на "М Парк" ЕАД, ЕИК 200132089
- Председател на съвета на директорите на "Голф Академия БГ" АД, ЕИК 175094769

- Председател на съвета на директорите на "Дом Стара Планина" АД, ЕИК 202873788
- Управител на "Табакo Инвестмънт" ЕООД, ЕИК 202745297

5.4.5. Стоян Радев Коев, член на съвета на директорите и изпълнителен директор от вписването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агро Финанс" АДСИЦ: не участва

5.4.6. Светла Михайлова Боянова, Председател на съвета на директорите от вписването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агро Финанс" АДСИЦ:

- Съвет на директорите на "Месокомбинат - Бургас" АД, ЕИК 102059429
- Управител на "Мел фураж - Дражево" ООД, ЕИК 119052834
- Съвет на директорите на "Маштрейд инвест" АД, ЕИК 121473947
- Управител на "Мел Фураж - Сунгурларе" ООД, ЕИК 119052752

5.4.7. Йорданка Кирилова Гълъбова, Заместник-председател на съвета на директорите от вписването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник – няма
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агро Финанс" АДСИЦ:

- Управител на "Омега агро инвест" ЕООД, ЕИК 201304848
- Управител на "Полет - 2000" ЕООД, ЕИК 115574548

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 следователно – 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 партньорите, доказали своите професионални умения и коректност в сферата си на работа.

Намалението на пазарните нива на рентите също би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Търсенето на земеделски земи под наем и аренда остава стабилно, поради което ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо.

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 обслужващото дружество, 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 събиране и анализиране 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 2013 г. Дружеството е спазвало програмата и не е правило изменения в нея. В съответствие с принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството и през 2013 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 2014 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 си 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 регламентирания срок.

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 него информационна медия „Бюлетин“ на Инвестор.бг. Цялата информация, предоставена на медията, може да се види на следния интернет адрес: www.investor.bg/bulletin

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

Цялата кореспонденция с Комисията за 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 предоставяни 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, 2011, 2012 и 2013 години са представени заедно с одитираните финансови отчети в Комисията за финансов надзор.

Междинни финансови отчети

Междинните финансови отчети за 2013 г. са представени в Комисията за финансов надзор със следните входящи номера:

I-во тримесечие на 2013 г. вх. № 10-05-10097/29.04.2013 г.

II-ро тримесечие на 2013 г. вх. № 10-05-17735/26.07.2013 г.

III-то тримесечие на 2013 г. вх. № 10-05-25377/30.10.2013 г.

IV-то тримесечие на 2013 г. вх. № 10-05-2461/30.01.2014 г.

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

През 2013 година съветът на директорите регулярно е провеждал заседания, които 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

„АГРО ФИНАНС” АД СИЦ 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 31.12.2013 г. инвестиционните имоти включват 96,37 % 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 3,63 % земя с по-ниска категория.

Структура на портфейла от земеделски земи по категории

Категория	31.12.2013 г.		31.12.2012 г.	
	Площ в декари	% от общия обем закупена земя	Площ в декари	% от общия обем закупена земя
I-II	6 514	4,62	6 364	4,52
III-V	119 669	84,92	119 548	84,89
VI	9 623	6,83	9 777	6,94
VII-X	5 109	3,63	5 139	3,65
Общо	140 915	100,00	140 828	100,00

Към 31.12.2013 г. 89,09 % 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	31.12.2013 г.		31.12.2012 г.	
	Площ в декари	% от общия обем закупена земя	Площ в декари	% от общия обем закупена земя
Северозападен район	60 792	43,14	59 850	42,50
Северен централен район	45 814	32,51	46 028	32,68
Североизточен район	18 940	13,44	19 663	13,96
Южен район	15 369	10,91	15 287	10,86
Общо	140 915	100,00	140 828	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 относителният 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 31.12.2013 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо **5 509** хиляди лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2013 г.- 31.12.2013 г.	Относителен дял спрямо общите приходи
	(хил .лв.)	(%)
Приходи по договори за аренда и наем	4 831	88
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	541	10
Приходи от продажба на дълготрайни активи	4	-
Други приходи	14	-
Финансови приходи, в т.ч.:	119	2
Приходи от лихви	114	
Други финансови приходи	5	
Общо приходи	5 509	100

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.

Към 31.12.2013 г. са сключени договори за наем / аренда за стопанската 2013/2014 година с "Агримарт" ЕООД, ЕИК 201726340, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4003, бул. "Дунав" № 4, представлявано от Панчо Дамянов Панчов, 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 2013 г. Дружеството няма осъществени сделки със свързани лица.

През 2013 година Дружеството не е сключвало 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 2013 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 2013 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 31.12.2013 г. Дружеството отчита 140 915 декара инвестиционни имоти на стойност 65 125 хил. лева или 87 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2013 г. наличните дълготрайни материални активи са на стойност 16 хил. лева.

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

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател, включително не е предоставяло гаранции и поемало задължения.

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.

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 31.12.2013 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 1 188 хил. лева.

Към 31.12.2013 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 4 289 хил. лева и текущи вземания (със срок до една година) в размер на 5 599 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 31.12.2013 г. паричните средства на Дружеството са в размер на 4 289 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 2013 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. По решение на ОС на акционерите със същия одитор е сключен договор за одитиране на отчета на дружеството и за 2013 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 предприятията, 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:

Светла Боянова - председател на одитния комитет;

Йорданка Гълъбова – член на одитния комитет;

Стоян Радев – 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 03.01.2014 г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени по партидата на „Агро Финанс“ АДСИЦ за освобождаване на стария и избор на нов състав на съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, който беше избран от Извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 20.12.2013 г. Утвърдена е и съответната промяна в одитния комитет на дружеството.

На основание взето решение от съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на заседание, проведено на 20.12.2013 г., настоящият съвет на директорите е в състав:

Светла Михайлова Боянова - председател на съвета на директорите;

Йорданка Кирилова Гълъбова – заместник - председател на съвета на директорите;

Стоян Радев Коев – член на съвета на директорите и изпълнителен директор

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

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. 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.

На проведеното на 20.12.2013 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ са определени следните размери на месечните възнаграждения на членовете на съвета на директорите:

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

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

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

На проведеното на 20.05.2013 г. редовно 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, на председателя и на

заместник-председателя на съвета на директорите на дружеството в размер на 5 (пет) брутни месечни възнаграждения, съответно представляващо за изпълнителния член 0,13 % от нетната печалба за 2012 г., за председателя на СД - 0,09 % от нетната печалба за 2012 г. и за заместник-председателя на СД - 0,04 % .

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на съвета на директорите през 2013 година са, както следва:

Валентин Асенов Билянски, брутно възнаграждение в размер на 36 433,16 лева

Васил Стефанов Петков, брутно възнаграждение в размер на 52 047,37 лева

Мирела Иванова Филипова, брутно възнаграждение в размер на 9 439,50 лева (член на СД до 06.06.2013 г.)

Петър Атанасов Манджуков, брутно възнаграждение в размер на 6 174,71 лева (член на СД от 06.06.2013 г.)

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

Директор за връзки с инвеститорите – г-жа Радослава Стоянова Площакова

Адрес за кореспонденция - София 1606, бул. "Генерал Тотлебен" № 85-87, ет. 2

тел.: +359 2 91578 70

e-mail: r_ploshtakova@agrofinance.bg

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ ПРЕЗ 2013 година

„АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ (БАГ)	Цена на акция /в лева/
<i>Най-ниска цена през годината</i>	1,805
<i>Най-висока цена през годината</i>	2,4
<i>Брой изтъргувани ценни книжа</i>	44 690 236
<i>Средно претеглена цена на сключените сделки</i>	2,322

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 31.12.2013 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 31.12.2013 г. премиите резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите.

Натрупаната печалба към 31.12.2013 г. е в размер на 20 339 хил. лева, а печалбата за 2013 г. възлиза на 2 853 хил. лева.

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 31.12.2013г.	
	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
Наименование на Акционера		
УИНСЛОУ ЛЕНД ИНВЕСТ АД, ЕИК 202437552, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, бул. "Цар Освободител" № 10, ет. 3	27 205 438	84,44

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

Към 31.12.2013 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 31.12.2013 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

Могат да възникнат две ограничения по закон: (а) гласуването на определени сделки със свързани лица според чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК и (б) съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание

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

Дружеството няма информация за наличие на такива споразумения.

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. с чл. 112а от ЗППЦК.

Чл. 44. (1) Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева, вкл., чрез издаване на нови акции в срок до 5 (пет) години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, приета с решение на общото събрание на акционерите на 09.06.2011 г.

(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 съществени договори, които биха влезли в сила, биха се изменили или прекратили поради смяната на контролиращия акционер на Дружеството.

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 31.12.2013 г. са отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти за стопанската 2013/2014 година както следва:

<i>вид имот</i>	<i>начин на ползване</i>	<i>площ в дка</i>	<i>дял от общо секюритизираните имоти</i>
земеделска земя	аренда, наем	133 729	95 %

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 31.12.2013 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 2 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2009/2010 година;

за стопанската 2010/2011 година възлизат на 4 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2010/2011 година;

за стопанската 2011/2012 година възлизат на 2 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2011/2012 година;

за стопанската 2012/2013 година възлизат на 18 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2012/2013 година;

за стопанската 2013/2014 година възлизат на 81 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2013/2014 година.

Съгласно сключените договори, плащанията по тях за стопанската 2013/2014 година са дължими обичайно след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2014 г.

24.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

гр. София

Стоян Колев

