

*ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА
АГРО ФИНАНС АДСИЦ*

ЗА 2006 ГОДИНА

8 Февруари 2006 г.

Отчет на Съвета на директорите на Агро Финанс АДСИЦ за дейността през 2006 година

“Агро Финанс” АДСИЦ е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение от 23 февруари 2006г. по ф. д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 365, стр. 50. Дружеството е учредено с капитал 500 000 лева.

С решение № 482-ДСИЦ/19.07.2006 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспекта за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка, в резултат на първоначално увеличение на капитала на Дружеството при условията на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и §2 от ПЗР на ЗДСИЦ във връзка с чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, съгласно решение на учредителното събрание на Дружеството от 31.01.2006 г. В резултат на подписката, приключила успешно на 08.09.2006 г., капиталът на Дружеството беше увеличен на 650 000 лв.

Със същото 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 като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация.

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

- „ПЕРСИМОН” ЕООД, представлявано от Стоян Тодоров Тошев – Председател на съвета на директорите
- „СИЕСАЙЕФ” АД, представлявано от Данаил Михайлов Каменов – Заместник – председател на съвета на директорите
- Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество „БУЛСТРАД” АД, представлявано от Румен Иванов Янчев – член на съвета на директорите
- Застрахователно акционерно дружество „БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД, представлявано от Светла Иванова Несторова-Асенова – член на съвета на директорите
- Огнян Йорданов Калев – член на съвета на директорите и Изпълнителен директор

Във връзка с осъществяване на основната дейност на “Агро Финанс” АДСИЦ, Съветът на директорите на Дружеството сключи следните договори:

1. **Банка – депозитар** – „Обединена българска банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Света София” №5

2. **Обслужващо дружество** – „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Дунав” №5. Обслужващото дружество осъществява управлението на имотите и счетоводната отчетност на Дружеството

3. **Оценители** на придобиваните недвижими имоти – „Брайт Консулт” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Д. Нестеров”, бл. 119, вх. Б

Описание на дейността

“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.

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.

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.

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 за 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 и с по-ниска категория
- ✓ Парцели с денivelация не по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделската земя, подлежаща на закупуване, да е с „правилна форма”

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Пазарът на недвижими имоти е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката в България. За разлика от останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започна развитието си едва през 1998 година в резултат на проведената реформа, при която част от собствениците вече имаха възможност да се разпореждат със своята собственост. Периодът 2000-2003 се характеризира с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 година значително се увеличиха сделките със земеделска земя, като тази тенденция се доразви през 2005 година, когато пазарът на земеделска земя стана активен и атрактивен за инвеститорите.

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост с доходността от земеделското производство. Силен стимул за развитието на пазарните отношения е субсидирането на земеделските производители през 2007 година. С влизането на България в ЕС влияние върху пазара ще окажат и очакванията цените на земеделските земи да се доближат до тези в ЦИЕ.

„Агро Финанс” АДСИЦ стартира дейността от месец май 2006 година. Към 31.12.2006 г. Дружеството е закупило **10 306,332 дка** земеделска земя.

1. Закупени имоти по области

Област	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Бургас	469,162	4,55
Варна	116,720	1,13
Велико Търново	996,357	9,67
Видин	249,252	2,42
Враца	3 167,732	30,74
Ловеч	330,888	3,21
Монтана	1 220,002	11,84
Плевен	1 435,348	13,93
Разград	51,241	0,50
Русе	809,588	7,86
Силистра	38,946	0,38
Стара Загора	127,258	1,23
Търговище	509,155	4,94
Хасково	47,199	0,46
Шумен	705,193	6,84
Ямбол	32,291	0,31
Общо	10 306,332	100,00

2. Закупени имоти по категория земя

Категория	Обща площ	% от общия обем закупена земя	Обща стойност	Средна цена на декар
II	286,120	2,78	54 790,06	191,49
III	3 756,255	36,45	721 432,54	192,06
IV	2 993,260	29,04	540 533,96	180,58
V	1 685,473	16,35	297 201,10	176,33
VI	1 041,184	10,10	148 595,54	142,72
VII	375,789	3,65	48 668,01	129,51
VIII	49,937	0,48	5 548,72	111,11
IX	35,543	0,34	3 564,12	100,28
X	82,771	0,80	5 422,93	65,52
Общо	10 306,332		1 825 756,98	177,15

Придобитите от Дружеството имоти представляват парцели земеделска земя. Към 31.12.2006г. имотите не са отдадени под аренда и в тях не са правени подобрения.

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 финансовата година. Към 31.12.2006г. инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 2 087 296 лева. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използвана модела на справедливата стойност за последващата оценка на инвестиционните имоти.

Към 31.12.2006г. печалбата на Дружеството е в размер на 128 780 лева.

През първата година от дейността си приходите на Дружеството са предимно от финансови операции – лихви от инвестираните свободни средства, в размер на 2 732 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 на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Разходите за управление и обслужване на Дружеството включват разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар. Тези разходи за 2006 година са в размер на 61 566 лева и представлява 2,74% от стойността на активите по Баланса на Дружеството към 31.12.2006г.

Собственият капитал възлиза на 778 780 лв.

Стойността на активите е в размер на 2 245 858 лв.

Стойността на пасивите е в размер на 1 467 078 лв.

Към 31.12.2006 г. Дружеството поддържа парични средства в размер на 32 450 лв.

Вземанията на Дружеството към 31.12.2006г. са в размер на 98 257 лева, от които 93 177 лева са предоставени авансово преведени суми по заявки за покупка на земеделска земя от посредниците, с които Дружеството има сключен договор.

Задълженията на Дружеството към доставчици към 31.12.2006г. са в размер на 241 992 лева, от които 220 623 лева представляват задължения за закупена земеделска земя.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Източници на ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Вътрешен източник на средства за Дружеството е акционерния капитал в размер на 650 хил. лв., изцяло записан и изцяло внесен.

Дружеството използва външно (дългово) финансиране под формата на банкови кредити.

Данни за заеми, получени от Дружеството

На 22.08.2006 г. Дружеството сключи договор за банков кредит със „Стопанска и инвестиционна банка” АД с цел закупуване на земеделска земя. Параметри на договора:

Размер: BGN 1 000 000

Срок на договора: 6 месеца

Падеж: 22.02.2007 г.

Обезпечение: Залог на акции на „Ти Би Ай Евробонд” АД, собственост на „Ариел Холдинг Инвестмънтс Лимитид”.

Към 31.12.2006 г. усвоените средства са в размер на BGN 1 000 000.

На 28.12.2006 г. Дружеството сключи договор за банков кредит с „Корпоративна търговска банка” АД с предмет: придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация – недвижими имоти.

Размер: BGN 2 500 000

Срок на договора: 6 месеца

Падеж: 25.06.2007 г.

Обезпечение: Залог на акции на „Ти Би Ай Евробонд” АД, собственост на „Ариел Холдинг Инвестмънтс Лимитид”.

Към 31.12.2006 г. усвоените средства са в размер на BGN 200 000.

Капиталови ресурси

Към 31.12.2006г. Агро Финанс АДСИЦ има задължения за закупени земеделски земи в размер на 220 623 лева. През месец януари 2007 година тези задължения са изплатени.

Изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е изготвена заедно с годишния финансов отчет за 2006 година, като дружеството придоби статут на публично в края на м. септември 2006 г. Независимо че Програмата ще бъде приета заедно с приемането на годишния отчет за 2006 година, дейността на Съвета на директорите е била съобразена изцяло с международните стандарти за добро корпоративно управление.

08.02.2007 г.
Гр. София

Изпълнителен директор:
Огнян Калев