

ГОДИШЕН ДОКЛАД
за дейността на „ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ“ АДСИЦ,
град София съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и съгласно чл. 32, ал. 1, т. 2
Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

Съветът на директорите на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ представя настоящия годишен доклад за дейността на Дружеството през 2010 г. изготвен в съответствие с чл.33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

I. Обща информация:

„Фонд за Земеделска Земя Мел Инвест“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Наименованието на Дружеството е „Фонд за Земеделска Земя Мел Инвест“ АДСИЦ (с еквивалент на английски език “Agricultural land opportunity fund Mel invest” REIT). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е със седалище и адрес на управление град София, район „Красно село”, ул. „Неофит Рилски” № 61, тел.: 02/ 8052020, факс: 02/ 8052030, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): sboyanova@melinvest.com, електронна страница (web-site): www.fzz-melinvest.com.

Учредителното събрание на дружеството е проведено на 20.02.2006 г. Дружеството е учредено през м. март 2006 г. „Фонд за Земеделска Земя Мел Инвест“ АДСИЦ е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 09.03.2006 г., парт. № 102391, том 1373, страница 131, рег.1, по фирмено дело № 2813/ 2006 година. Дружеството има единен идентификационен код 175048939.

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

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Съгласно закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите към 31.12.2011 г. в състав:

- 1) Светла Михайлова Боянова
- 2) Гергана Стоичкова Маркова
- 3) Карамфила Георгиева Стоянова
- 4) Мария Стефанова Михайлова
- 5) Евгени Руменов Янков

Към 31.12.2011 г. „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ се управлява и представлява от изпълнителният член Светла Михайлова Боянова и Гергана Стоичкова Маркова

На проведеното редовно общо събрание на акционерите на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ, гр. София на 30.06.2011г. бяха взети следните решения:

1. Приема отчета за дейността на Дружеството за 2010 г.
 - 2.1. Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2010 г. и доклада на одитора.
 - 2.2. Задължава изпълнителните директори да извършат необходимите действия за представянето на проверки и приет годишен финансов отчет в Търговския регистър .
3. Дружеството разпределя паричен дивидент в общ размер 259,303.88 лева (двеста петдесет и девет хиляди триста и три лева и 0,88ст.), представляващи 90 % от финансовия резултат за 2010 г. на Дружеството, преобразуван по реда на чл.10, ал.3 ЗДСИЦ, или дивидент в брутен размер **0.0092734 лева за една акция.**

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери на 14-ия ден след датата на днешното заседание на общото събрание, а именно - **14.07.2011 г.**

Редът и срокът за изплащане на дивидента е както следва:

Дивидентът ще бъде изплащан на:

- акционерите-физически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представянето на документ за самоличност. На основание чл. 64, ал. 1 ЗДДФЛ, размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 38, ал. 1, във връзка с чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

- акционерите-местни юридически лица, които не са търговци, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във вр. с чл. 202 ЗКПО. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен.

- акционерите-местни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на удостоверение за актуална съдебна регистрация на акционера.

- акционерите-чуждестранни юридически лица, в съответния на акционерното им участие размер, срещу представяне на документи за актуална съдебна регистрация на акционера. Размерът на дължимия дивидент ще бъде намален с размера на авансовия данък, удържан при източника по реда на чл. 194 във връзка с чл. 202 ЗКПО. Авансовият данък е в размер на 5 на сто и е окончателен. В случай на прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане се представят документи, удостоверяващи основанието за това.

Дивидентът ще бъде изплащан на акционерите-физически лица, на законните представители на акционерите-юридически лица, както и на лица, упълномощени от съответния акционер с изрично, нотариално заверено пълномощно, при представяне на документ за самоличност на акционера/законния представител на акционера/пълномощника на акционера и представяне на предвидените по-горе документи и при спазване на посочените по-горе условия. Дивидентът може да бъде получаван и по банков път по посочена от съответния акционер банкова сметка.

Дивидентът се изплаща от 01.08.2011 г. до 30.09.2011 г. включително чрез “Централен депозитар”-АД. Дружеството превежда по сметка на „Централен депозитар”-АД общия размер на дивидента, намален с данъците, удържани при източника, в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащането му.

- в случаите, в които акциите се водят по сметки на попечител (инвестиционен посредник), „Централен депозитар” АД разпределя дивидента по сметка на попечителя на следващия работен ден след получаване на общия размер на дивидента. Попечителите са длъжни в срок 3 работни дни от получаване на сумите да преведат целия размер на дивидента, дължим на техните клиенти, по банкова сметка за съхранение на парични средства на клиенти. В срок 3 работни дни след превеждането на сумите по дивидента попечителите изпращат на техните клиенти с обратна разписка или по друг начин, удостоверяващ получаването, писмено уведомление за извършените плащания.

- в случаите, в които акциите не се водят по сметки на попечител (инвестиционен посредник), дивидентът се изплаща чрез офисите на Обединена българска банка, всеки работен ден от 8.30 до 15.30 часа, от 01.08.2011 г. до 30.09.2011 г. включително.

Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

Лице за контакт: Наталия Дачева- тел.02 / 805 20 15

4. Приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2010 г.
5. Приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2010 г.
6. Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите, включително и Г-жа Илина Михалушева и Г-н Иван Илчев Гайдаров, съответно и изпълнителните директори в това им качество, за дейността им в Дружеството през 2010г.
7. Избира за одитор на дружеството за 2011 г. одиторско предприятие „Бисиком 61” ООД, № 19 от рег.ИДЕС.
8. Приема промяна на адреса на упражнение на дружеството, като занаят ще бъде: София 1000, район „Средец”, ул. „Неофит Рилски” №61, ет.1.
- 9 . Приема промяна на устава на Дружеството- Седалището на дружеството е: Република България, гр. София, район „Средец”
Адресът на управление на дружеството е: София 1000, район „Средец”, ул. „Неофит Рилски” №61, ет.1.
10. Прехвърляне по чл.15 от Търговския закон в полза на „ФЗЗ Мел Инвест” АДСИЦ на част от търговското предприятие на „Агроенерджи” АДСИЦ, в която се включва правото на

собственост върху 32 000 дка земеделска земя, намираща се в областите Варна, Велико Търново, Видин, Враца, Габрово, Ловеч, Монтана, Сливен, Стара Загора, Хасково и Ямбол.

Прехвърляне по чл.15 от Търговския закон в полза на „Ф33 Мел Инвест“ АДСИЦ на част от търговското предприятие на „Агровенър Норт Уест“ ООД, в която се включва правото на собственост върху 6,200 дка. земеделска земя, намираща се в областите Видин, Ловеч, Монтана и Стара Загора.

Прехвърляне по чл.15 от Търговския закон в полза на „Ф33 Мел Инвест“ АДСИЦ на част от търговското предприятие на „Екопроекти“ ЕООД, в която се включва правото на собственост върху 4 800 дка. земеделска земя, намираща се в областите Видин и Монтана.

Цената на дка се определя в рамките на пазарната цена по чл.114А, ал.4 ЗППЦК, съдържаща се в доклада на определения от Съвета на директорите независим експерт- оценител по чл.114А,ал.4 от ЗППЦК- Консултанска къща „Амрита“ ООД.

11. Не према промяна в броя и членовете на Съвета на директорите.

Констатира ,че фамилното име на члена на Съвета на директорите и изпълнителен директор Г-жа Гургана Стоичкова Люнгова,с променено- Гургана Стоичкова Маркова.

През четвъртото тримесечие на 2011 г. дружеството не е увеличавало акционерния си капитал. Към 31.12.2011 г. общия размер на записания капитал на дружеството е в размер на 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция 1 /един/ лева.

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА „ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ“ АДСИЦ КЪМ 31.12.2011 г.

Акционер	Брой акции	%	Начин на участие
"ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД	27,403,705	98 %	Пряко
ДРУГИ ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	558,211	2 %	Пряко
	27,961,916	100.00%	

През четвъртото тримесечие на годината е одобрено от КФН отправеното търгово предложение от „Вентчър екуити България „ЕАД. След реализиране на същото акционерът „Вентчър екуити България“ ЕАД е придобил и общо притежава 98,00% от капитала на дружеството.

Притежателите на обикновени акции имат право да гласуват с един глас за всяка акция, която притежават на общите събрания на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Важни събития в развитието на емитента

От учредяването си до момента „Фонд за Земеделска Земя Мел Инвест“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- придобивало е и се е разпореждало с активи на значителна стойност;

През 2011 г., „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ е извършило продажба на 53.27 % от притежаваната земеделска земя или 38,097 хил. дка на обща продажна стойност 14,882 хил.лв.

- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;

Във връзка с осъществяване на основната дейност на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ, има сключени следните договори:

Банка депозитар на Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община „Възраждане“, ул. „Света София“ № 5.

Обслужващо дружество - При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на „Тера Сървисис“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, бул. „Ген. Тотлебен“, № 85-87.

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала на Дружеството е „Булброкърс“ ЕАД, ЕИК 115152520, седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Иван Вазов“ № 30, адрес за кореспонденция, гр. София, ул. „Шейново“ №7, партер.

Оценители на придобиваните недвижими имоти:

- Консултантска къща Амрита ООД
- Колиърс Интернешънъл ЕООД с договор за оценка на недвижими имоти- земеделски земи от 08.01.2009г.
- Борис Георгиев Гиндев с договор за първоначално и последващо оценяване на земеделски земи от 01.04.2006 г.
- Добрин Фирков Банчев с договор за първоначално и последващо оценяване на земеделски земи от 04.11.2008 г., притежаващ удостоверение No 443 от Министерство на земеделието и горите за оценител на земеделски земи.

II. Преглед на дейността на Дружеството през 2011 г.

Основната цел на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми, арендни вноски и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България.

ПРИДОБИТИ ОТ ДУРЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЗАКУПЕНАТА ДО 31.12.2011 Г. ЗЕМЯ ПО КАТЕГОРИИ:

Категория на земята	Площ в декари	%
1 КАТЕГОРИЯ	3,201	0.01
2 КАТЕГОРИЯ	251,631	0.89
3 КАТЕГОРИЯ	5,106,621	18.05
4 КАТЕГОРИЯ	7,201,652	25.46
5 КАТЕГОРИЯ	6,676,955	23.60
6 КАТЕГОРИЯ	3,445,702	12.18
7 КАТЕГОРИЯ	1,653,909	5.85
8 КАТЕГОРИЯ	1,666,837	5.89
9 КАТЕГОРИЯ	1,738,185	6.14
10 КАТЕГОРИЯ	542,722	1.92
	28,287,415	100 %

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2011 Г. И ТЕХНИЯ ДЯЛ:**

Местонахождение по област	Площ към 31.12.2011 г. в хиляди декари		Стойност към 31.12.2011 г. в лв.	
		%		%
Плевен	0.480	0.00	204.49	0.00
Ямбол	6,860.342	24.25	2,570,445.10	23.91
Бургас	5,226.566	18.48	2,203,501.24	20.50
Видин	2,626.077	9.28	724,825.19	6.74
Търговище	5,342.642	18.89	2,032,376.40	18.91
Варна	533.008	1.88	268,443.96	2.50
Велико Търново	2,994.049	10.58	1,084,082.85	10.09
Русе	38.463	0.14	20,354.62	0.19
Силистра	18.815	0.07	10,512.93	0.10
Стара Загора	1,076.705	3.81	320,560.54	2.98
Шумен	1,908.781	6.75	819,231.69	7.62
Сливен	1,045.512	3.70	480,434.74	4.47
Добрич	4.503	0.02	3,837.68	0.04
Монтана	275.282	0.97	96,366.10	0.90
Враца	336.190	1.19	113,125.32	1.05
	28,287.415	100 %	10,748,302.85	100 %

Всички придобити от дружеството до момента имоти представляват земеделски земи. Общата стойност на придобиване на имотите на дружеството към 31.12.2011г. е 10,748 хил. лева, като средната цена по която са придобити притежаваните от дружеството земеделски земи е 380 лв. на декар.

Към 31.12.2011 г. под аренда са отдадени 23,714,582 дка представляващи 83,83 % от всички притежавани от дружеството недвижими имоти.

Отдаването на земеделските земи под аренда/наем и получаването на арендните /наемните вноски се извършва след приключване на стопанската година.

Към 31.12.2011г. г. общо неплатени вноски по отдадени под аренда имоти са в размер на 484 хил. лева.

В следващата таблица са представени придобитите от емитента дълготрайни активи по групи в периода 2009 –2011 г.

	2009 г.	2010 г.	2011 г.
1. Инвестиционни имоти (в хил. лв.)	34,532	23,671	10,748

Капиталовите разходи на Дружеството за периода 2009 –2011 г. са свързани изцяло с придобиването на описаните по – горе земеделски земи.

Дружеството не притежава друго имущество, производствени единици и оборудване освен посочените по-горе земеделски земи.

Обем, структура и динамика на активите придобити от „Фонд за земеделска земя Мел инвест“ АДСИЦ в периода 2010 –2011 г.:

	2010 г. хил. лв.	2011 г. хил. лв.	Процент на Динамика 2010-2011
1. Инвестиционни имоти			
1.1. Отч.стойност в началото на периода	34,532	23,671	68.55
1.2. Придобити	177	1,673	945.20
1.3. Изписани	12,456	15,648	125.63
1.4. Отч. стойност в края на периода	22,253	9,696	43.57
1.4. Преоценка (Намаление/Увеличение)	1,418	1,052	74.19
1.5. Балансова стойност	23,671	10,748	45.41

Дружеството няма придобито оборудване на лизинг.

Няма тежести върху придобитите от Дружеството активи.

Основни финансови показатели на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ:

към 31 Декември 2010 г. и 31 Декември 2011 г.:

Наименование /хил лв./	2010 г.	2011 г.
Общо приходи от дейността	12,643	17,130
Общо разходи за дейността	12,889	17,074
Печалба/загуба от дейността	(246)	56
Нетна печалба/загуба от дейността	(246)	56
Нетна печалба/загуба на една акция /лева/	(0,008)	0,002
Сума на активите	35,632	34,890
Нетни активи	34,764	32,635
Акционерен капитал	27,962	27,962
Брой акции	27,961,916	27,961,916
Среден брой на акциите	27,961,916	27,961,916
Доходност на акция /лева/	(0,008)	0,002
Дивидент на акция	0,009273	0,078195

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г.

Приходите от дейността на дружеството за 2011 г. са в размер на 17,130 хил. лв., както следва: от аренда/ наем 779 хил. лв.; приходи от продажба на инвестиционни имоти 14,882 хил.лв ; приходи от преценка на инвестиционни имоти 1,468 хил. лева и приходи от лихви 1 хил. лева.

Общият размер на разходите за 2011 г. е 17,074 хил. лв. Разходите за дейността по икономически елементи са в размер на 812 хил. лв. Финансовите разходи възлизат на 4 хил. лв.,разходи от обезценка на инвестиционните имоти 601 хил.лв и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти 15,657 хил.лв.

Финансовият резултат за 2011 г. е печалба в размер на 56 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на дружеството, съгласно ЗДСИЦ и Устава на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 8%.

Към 31.12.2011 разходите за управление и обслужване на дружеството са определени в размер на 0,375%., съгласно Анекс №6/26.02.2010г. към договора за обслужване на дейността с „Тера Сървисис“ ООД от 10.04.2006г..

Страните се споразумяха следното:

В чл.19, ал.1, т.1 израза „ 0,75 % без ДДС, считано от 01.05.2009 г.“ се заменя с „ 0,375 % без ДДС, считано от 01.03.2010г.

Структурата на приходите, разходите и финансовия резултат за 2011 г., сравнена с 2010 г. е следната:

Наименование	мярка х.лв.	Отчет 2010	Отчет 2011	Разлика
I. Приходи	х.лв.	12,643	17,130	4,487
От основна дейност	х.лв.	12,642	17,129	4,487
Финансова дейност	х.лв.	1	1	0
II. Разходи	х.лв.	12,889	17,074	4,185
За основна дейност	х.лв.	12,886	17,070	4,184
Финансови разходи	х.лв.	3	4	1
III. Финансов резултат	х.лв.	(246)	56	302
От основна дейност	х.лв.	(244)	59	303
От финансова дейност	х.лв.	(2)	(3)	-1
От извънредна дейност	х.лв.	(246)	56	302

От справката за финансовия резултат се вижда, че печалбата на дружеството към 31.12.2011 г. е в размер на 56 хил. лева. Приходите от преценка на инвестиционни имоти са в размер на 1,468 хил. лева, а разходите от последващи оценки на недвижими имоти са в размер на 416 хил. лева.

Определяне на финансовият резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ:

- Финансов резултат за 2011г. – 56 хил.лв.;
- Приходи от преценка – 1,468 хил.лв.;
- Разходи от обезценка – 416 хил.лв.;
- Приходи от продажба на зем.земи – 14,882 хил.лв.;
- Балансова стойност на продадените зем.земи – 15,657 хил.лв.;
- Историческа цена на продадените зем.земи – 12,232 хил.лв.

Коригираният финансов резултат съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ е печалба в размер на 2,428 хил. лева.

Основни финансови показатели:

В таблицата по-долу са представени някои основни финансови коефициенти за дружеството изчислени с данни от счетоводните отчети изготвени по МСС. Поради краткия срок на съществуване и спецификата на дейността не е основателно да се правят изводи за перспективите на база посочените показатели отразяващи данни за минали периоди.

	Показатели	2010 г.	2011 г.
	Рентабилност:		
1.	Коеф. на рентабилност на прих. от продажби	-0,0195	0,0033
2.	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0,0071	0,0017
3.	Коеф. на рентабилност на пасивите	-0,2834	0,0248
4.	Коеф. на капитализация на активите	-0,0069	0,0016
	Ефективност:		
1.	Коеф. на ефективност на разходите	0,9809	1,0033
2.	Коеф. на ефективност на приходите	1,0195	0,9967
	Ликвидност:		
1.	Коеф. на обща ликвидност	13,7924	10,6769
2.	Коеф. на бърза ликвидност	13,7924	10,6769
3.	Коеф. на незабавна ликвидност	0,1407	0,6953
4.	Коеф. на абсолютна ликвидност	0,1407	0,6953
	Финансова автономност:		
1.	Коеф. на финансова автономност	40,0507	14,4723
2.	Коеф. на задлъжнялост	0,0250	0,0691

В периода 2010 – 2011 година паричните потоци на Дружеството са формирани от следните по-важни източници:

- приходи от наемни и арендни договори.
- приходи от продажба на земеделска земя
- покупка на земеделска земя

Дружеството няма банкови заеми към края на 31.12.2011 г. Финансира се основно със собствен капитал, но няма законови ограничения върху използването на капиталови ресурси. Използването на привлечен капитал зависи от регламентите и изискванията на кредиторите.

Очакваните от дружеството вътрешни източници на ликвидност за финансиране придобиването на недвижими имоти за секюритизация са: набран капитал от увеличение на капитала; Приходи от отдаване на недвижими имоти под аренда/наем; приходи от продажба на недвижими имоти.

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на: банкови кредити и облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 80 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 5:1.

Насоки за развитие през 2012 година.

„Фонд за Земеделска Земя Мел Инвест“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През текущата 2012 г. финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- Да окрупни вече закупените имоти;
- Да отдаде под аренда или наем придобитите имоти с цел получаване на доход;
- Да финансира дейността си с цел постигане на целите.

С оглед на изпълнение на инвестиционните си цели „Фонд за Земеделска Земя Мел Инвест“ АДСИЦ проучи и анализира различни инвестиционни възможности. Имотите отговарят на ограниченията, предвидени в Устава на Дружеството и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

III. Допълнителна информация:

Дружеството не осъществява стопанска дейност, поради което не представяме информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали.

За периода няма сключени големи сделки със свързани лица, няма и предложения за други сделки.

В дружеството няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи.

За периода няма заведени извънбалансово сделки на емитента.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя акции, всяка с номинал 1.00 /един/ лев.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Членовете на съвета на директорите имат право да придобиват акции и облигации на дружеството. Към 31.12.2011 г. членовете на съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

В дружеството работи 1 физическо лице по трудов договор на длъжност директор за връзки с инвеститорите.

През 2011 г. на членовете на съвета на директорите от „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ са изплатени възнаграждения в размер на 66 хил.лева.

Няма условни и разсрочени възнаграждения. Г. Маркова – 14 хил. лева, Е. Руменов – 12 хил. лева, К. Стоянова – 12 хил. лева, М. Михайлова – 14 хил. лв., С. Боянова – 14 хил. лева.,

През 2011 г. е изплатено възнаграждение на одитора на дружеството, одиторско предприятие “Бисиком 61” ООД за заверка на годишния финансов отчет за 2010 г. в размер на 4,800 лева.

Няма известни на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството не извършва собствена изследователска дейност, както и трансфер на иновации. През текущата година дружеството не заделя средства за научни изследвания и разработки.

Изпълнение на Програмата за добро корпоративно управление.

Като цяло дейността през изминалата година съответства на приетата програма за корпоративно управление, в това число и на стандартите за добро корпоративно управление.

Дружеството спазва законовите изисквания за разкриване на информация. Съобразно законоустановените срокове и изисквания информацията се предоставя на Комисията за финансов надзор и „Българска Фондова Борса - София“ АД.

Своевременно се предоставят материалите за общото събрание на акционерите и се осигурява възможност за спазване на правата им при провеждането му.

Ръководството на дружеството осъществява контрол за спазване на нормативните изисквания за търговската дейност на дружеството с оглед изискванията на ЗППЦК. Осигурен е независим одит.

Директор за връзки с инвеститорите:

Наталия Валентинова Денчева,

адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Ген. Тотлебен“ 85-87,

тел: 02/ 8052020

Промени в цената на акциите на дружеството

Всички акции на дружеството се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД на сегмент „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел“.

Анализ на информацията по Приложение 11

Общия размер на записания капитал на дружеството към 31.12.2011 г. е 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция 1 /един/ лев.

Акциите на дружеството са безналични, поименни, с право на един глас. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27,961,916 броя акции.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Капиталът на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ е само в един клас акции: обикновени, поименни, безналични акции. Всяка обикновена, поименна, безналична акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент при разпределяне на печалбата и право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на дружеството, всички акции са от един клас и няма различия в правата на гласуване.

Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акции на дружеството, заложен в негова полза от акционери.

В устава не са предвидени преференции за лица при увеличение на капитала, нито са емитирани или договаряни опции или друг вид права за закупуване на акции от определени лица.

Право на дивидент имат всички акционери. Решенията за това се вземат на годишните общи събрания на акционерите.

Няма наличие на друга съществена информация за дружеството

Дата: 27.03.2012 г.
град София

Изпълнителни директори:
/С.Боянова/ /Е.Маркова/

