



**ГОДИШЕН  
ИНФОРМАЦИОНЕН БЮЛЕТИН**

**01.01.2007 – 31.12.2007**

**Агро Финанс АДСИЦ**

*Настоящият информационен бюлетин има за цел да отрази развитието на „Агро Финанс“ АДСИЦ през 2007 г. и да информира инвеститорите и обществеността за важните събития в живота на Дружеството.*

През 2007 г. АГРО ФИНАНС” АДСИЦ бе сред най-бързо развиващите се дружества за инвестиции в земеделски земи. Дружеството съсредоточи дейността си върху изкупуването на качествени парцели обработваема земеделска земя, с цел обединяването им в големи масиви и отдаването им под наем или аренда. През 2007 г. „Агро Финанс” АДСИЦ отчете нарастване на портфейла от инвестиционни имоти над 6 пъти в сравнение с предходната 2006 г. и неговият обем достигна 66 074 декара.

## Инвестиционна политика

„Агро Финанс” АДСИЦ е специализирано в инвестиции в земеделска земя.

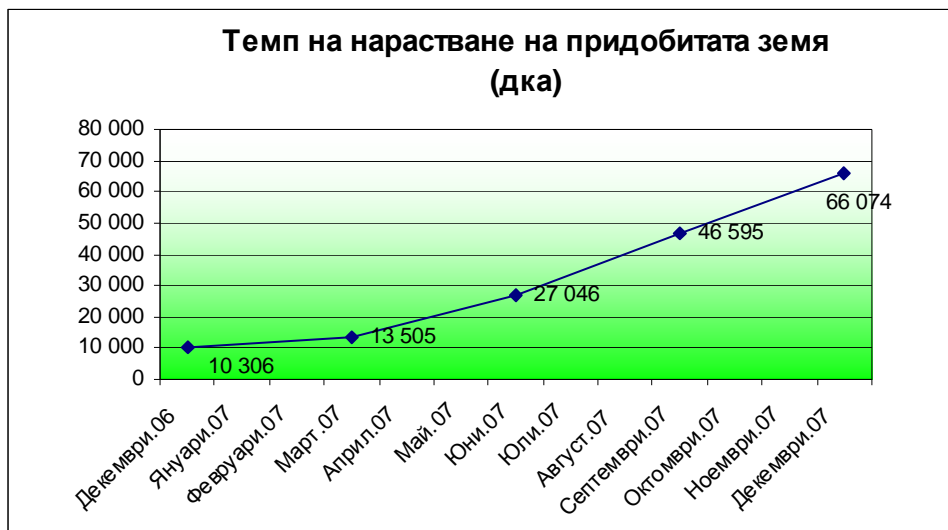
„Агро финанс” АДСИЦ инвестира приоритетно в обработваеми земеделски земи от първа до шеста категория (общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в райони с потенциал за развитието на земеделието и развити арендни отношения.

„Агро финанс” АДСИЦ се стреми да включва в портфейла си парцели с площ над 10 дка (по-голяма от средния размер на земеделски парцел в страната – 6 дка), с поливност, отстояние от пътя и липса на допълнителни ограничения за ползване на имотите. Закупуват се и по-малки парцели, които успешно могат да се включат в бъдещото комасиране на земята.

„Агро Финанс” АДСИЦ успешно реализира инвестиционната си политика чрез формираните професионални екипи от специалисти на обслужващите дружества и развитата мрежа от посредници за закупуване на земя на територията на цялата страна.

## Инвестиционен портфейл

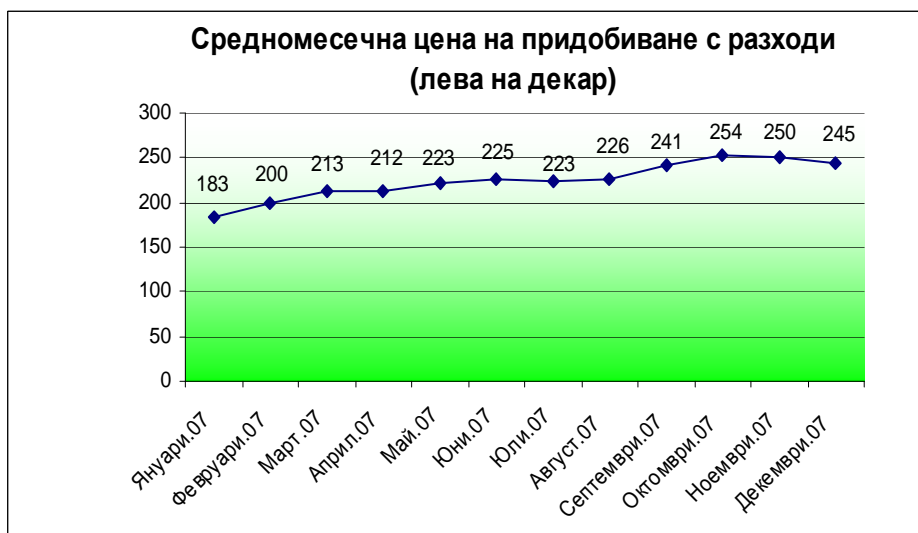
Към 31.12.2007 г. обемът на портфейла от инвестиционни имоти достигна 66 074 декара. През 2007 г. Дружеството инвестира в 55 768 декара земеделска земя, или 84.4 % от притежаваните инвестиционни имоти.



Към 31.12.2007 г. „Агро Финанс” АДСИЦ е инвестирало 14,859 млн.лв. в земеделска земя, представляващи почти 92 % от набрания капитал. Средната цена на портфейла с всички разходи е 224.89 лева за декар.



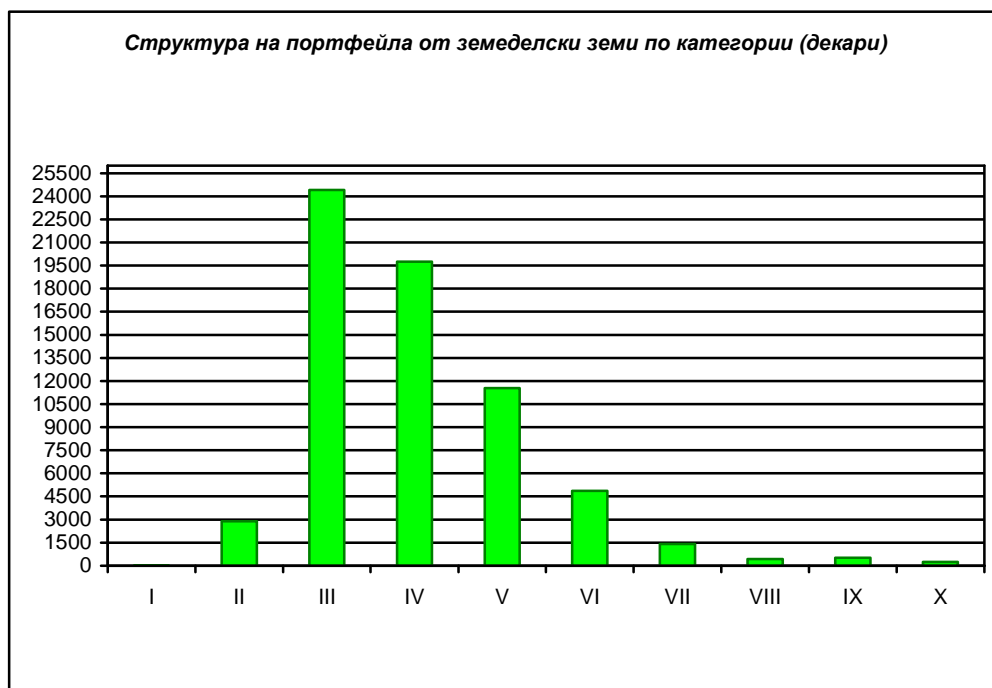
През 2007 г. инвестираните средства възлизат на 13,031 млн.лв., при средна цена на придобиване с включени разходи 233.66 лева на декар. Средномесечната цена на придобиване с включени разходи през годината е в диапазона от 183 лева в началото на годината до 245 лева на декар към 31.12.2007г.



След направена пазарна оценка от лицензиран оценител на закупената от Дружеството земеделска земя, справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2007г. е в размер на 19,079 млн. лв. Инвестиционният портфейл формира 87.98 % от стойността на активите на Дружеството.

### Структура на портфейла по категории

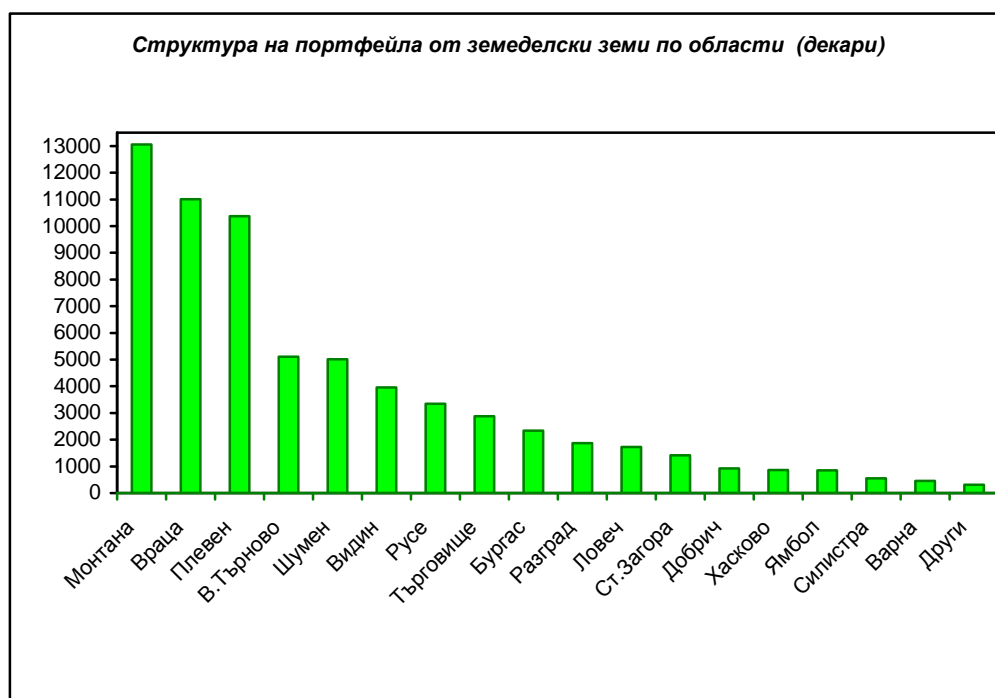
Към 31.12.2007 г. приоритетните за Дружеството категории земи заемат 96.09% от портфейла и 3.91 % земи с по-ниски категории. Категорийната структура на земята отразява търсенето и предлагането на земеделска земя през 2007 г. и има относително постоянна структура през отделните месеци на годината.



### Структура на портфейла по райони на планиране и области

Към 31.12.2007 г. 91.54% от придобитата земеделска земя е в три от шестте района на планиране в страната - Северозападен, Северен централен и Североизточен район. През 2007 г. инвестициите в тези райони бяха ориентирани към повишаване на обема на закупената земя в 1 землище с цел нейното успешно комасиране. С най-висока концентрация са земеделските земи в областите Монтана, Враца и Плевен, в които Дружеството притежава между 10 000 и 13 000 декара.

През 2008 г. дружеството ще стартира проектите за комасиране на земята в приоритетните землища и райони на планиране.



Към 31.12.2007г. почти 98.7 % от земите в портфейла на „Агро Финанс“ АДСИЦ са обработваеми и в процес на отдаване под наем или аренда за стопанската 2007 г. – 2008 г.

По финализираните към 31.12.2007 г. договори за наем и аренда, Дружеството постигна средна рента на декар 13 лева. Продължава процеса на договаряне и вписване на договорите за аренда за стопанската 2007 г., макар, че годишната инвентаризация на Агенцията по вписванията затрудни всички фондове по вписването на нови покупки на земя и арендни договори. През м. ноември 2007 г. Дружеството сключи Рамкова застраховка с Българска агенция по експортно застраховане ЕАД за вземанията си по договори за наем и аренда на земеделска земя, с което гарантира тяхната събираемост.

## Финансови резултати

### Агро Финанс АД СИЦ

#### Финансов отчет към 31 декември 2007г. (одитиран)

#### БАЛАНС

към 31 ДЕКЕМВРИ 2007 ГОДИНА

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
<b>АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	19 079	2 087
Дълготрайни материални активи	25	24
Дълготрайни нематериални активи	9	4
Търговски и други вземания	293	98
Парични средства	2 279	33
Разходи за бъдещи периоди	2	-
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<u><b>21 687</b></u>	<u><b>2 246</b></u>
<b>ПАСИВИ</b>		
Текущи пасиви	498	1 467
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<u>498</u>	<u>1 467</u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	16 138	650
Резерви	1 549	-
Натрупана печалба	129	-
Текуща печалба	3 373	129
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<u>21 189</u>	<u>779</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<u><b>21 687</b></u>	<u><b>2 246</b></u>

**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007**  
**ГОДИНА**

	<b>2007</b> <i>(хил. лв.)</i>	<b>2006</b> <i>(хил. лв.)</i>
Приходи от операции с инвестиционни имоти	30	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	3 958	263
Финансови приходи	271	4
<b>Общо приходи</b>	<b>4 259</b>	<b>267</b>
Административни разходи	192	82
Разходи за дейността	626	44
Финансови разходи	68	12
<b>Общо разходи</b>	<b>886</b>	<b>138</b>
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>3 373</b>	<b>129</b>

„Агро Финанс” АДСИЦ приключи 2007 г. с нетна печалба 3 373 206 лв. Собственият капитал на дружеството е в размер на 21 188 735 хил.лв. и е със структура: 16 137 954 лева акционерен капитал; 1 548 795 лева премийни резерви при емитиране на акции; 128 780 лева неразпределена печалба от предходната 2006 г. и 3 373 206 лева реализирана през годината печалба.

Общата стойност на активите на дружеството е 21 686 636 лева. Инвестиционните имоти заемат 87.98 % от активите и са на стойност 19 079 258 лв. Дружеството извърши преоценка на закупените имоти и формира приходи от промяната в справедливата им стойност в размер на 3 958 306 лв.

Дружеството има авансирани сделки по покупка на земя в размер на 262 673 лева, както и свободен паричен ресурс, който ще бъде използван за нови инвестиции в земеделска земя в размер на 2 265 734 лева. Паричните средства и техните еквиваленти заемат 10.45 % от общата сума на активите в баланса.

През 2007 г. Дружеството изплати ползваните банкови заеми. Краткосрочните задължения на дружеството в размер на 497 901 лева имат текущ характер и се изплащат в срок.

**Борсова информация за „Агро Финанс” АДСИЦ за 2007 г.**

<b>AGROF</b>	<b>Цена на акция в лева</b>
<i>Цена при отваряне в началото на годината</i>	1.15
<i>Цена при затваряне в края на годината</i>	1.40
<i>Изменение в процент</i>	+ 21.74 %
<i>Брой изтъргувани ценни книжа</i>	1 403 169
<i>Среднопретеглена цена на сключените сделки</i>	1.235

## **Друга важна информация**

През 2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ направи увеличение на капитала от 650 000 лева на 16 137 954 лева чрез издаване на нови 15 487 954 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една. Публичната подписка приключи на 03.05.2007г. В резултат на увеличението на капитала, дружеството формира и премиен резерв в размер на 1 548 795 лева.

На 13.07.2007 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което бяха: одобрени отчетата за дейността на Дружеството, неговия годишен финансов отчет. Бяха приети промени в Устава на Дружеството и промени в Съвета на директорите. Избраният Съвет на директорите е в състав: Десислава Иванова Йорданова - Председател на СД, Сава Василев Савов – Заместник-председател на СД и Огнян Йорданов Калев – член на СД и Изпълнителен директор.

През м. Октомври 2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ нае второ обслужващо дружество - „ПрофиНет“ ЕООД. Сключването на договор с второ дружество бе мотивирано от нарасналия обем на придобитите имоти, ускоряване процеса на ефективно използване на закупените имоти чрез отдаването им под аренда или наем и необходимостта от още по-интензивно инвестиране на средствата на Дружеството.

На 28.11.2007г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на емисия акции в размер 16 137 954 лева, разпределени в 16 137 954 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.20 лева всяка, които ще бъдат издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ, гр. София в резултат на увеличаване на капитала на дружеството.

Дружеството стана основен партньор на най-голямата Конференция на тема „Инвестиции в земеделски земи“, проведена на 28.11.2007 г.

гр. София  
15.04.2008 г.

Огнян Калев  
Изпълнителен директор