



## **Годишен доклад на Агро Финанс АДСИЦ за дейността през 2007 година**

### **I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„Агро Финанс“ АДСИЦ е търговско дружество, създадено през януари 2006 г. вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение от 23 февруари 2006 г. по ф. д. № 2125/2006 г., партиден № 101897, том 365 стр. 50. Дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация със седалище и адрес за управление: гр. София, ул. „Дунав“ № 5 и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Владайска“ № 71, ет.1.

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)

#### **1.1. Собственост и управление**

„Агро Финанс“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, учредено с капитал 500 000 лева разделен на акции.

Към 27.09.2006г. с решение № 3 на Софийски градски съд регистрира първоначално увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева. на 650 000 лева, чрез издаване на 150 000 лв. обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

Към 09.05.2007г. с решение № 4 на Софийски градски съд регистрира второ увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 16 137 954 лева, чрез издаване на 15 487 954 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

На 13.07.2007 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което бяха приети отчета за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за 2006 година. 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.

С решение № 1572 – Е от 28 ноември 2007 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспекта за публично предлагане на 16 137 954 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.20 лева всяка.

Към 31.12.2007г. Акционери на дружеството са: ОББ „Взаимни фондове“ – 7%; ПФ „Алианс“ – 7%; ЗПАД „БУЛСТРАД“ и ЗПАД „БУЛСТРАД ЖИВОТ“ – 7%; Морган Стенли – 8%; ПФ „Доверие“ – 21%; Bayerische Hypo Und Vere insbank – 34% и други Физически и юридически лица – 16%.

Във връзка с осъществяване на основната си дейност, „Агро Финанс“ АДСИЦ има сключени договори:

1. **Банка – депозитар** - „Обединена Българска Банка“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Света София“ № 5
2. **Обслужващи дружества** - „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Дунав“ № 5. и „ПрофиНет“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Манастирска“ № 16.
3. **Оценители** на придобиваните недвижими имоти - „Брайт Консулт“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Д. Несторов“, бл.119, вх.Б
4. **Специализирано одиторско предприятие** - „Агейн такт“ ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков“ № 52. Одиторското предприятие е избрано от Редовното годишно общо събрание, проведено на 13.07.2007 г.

### **1.2. 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.

### **1.3. 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.

#### ***1.4. 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.

#### ***1.5. Критерии за избор на недвижими имоти***

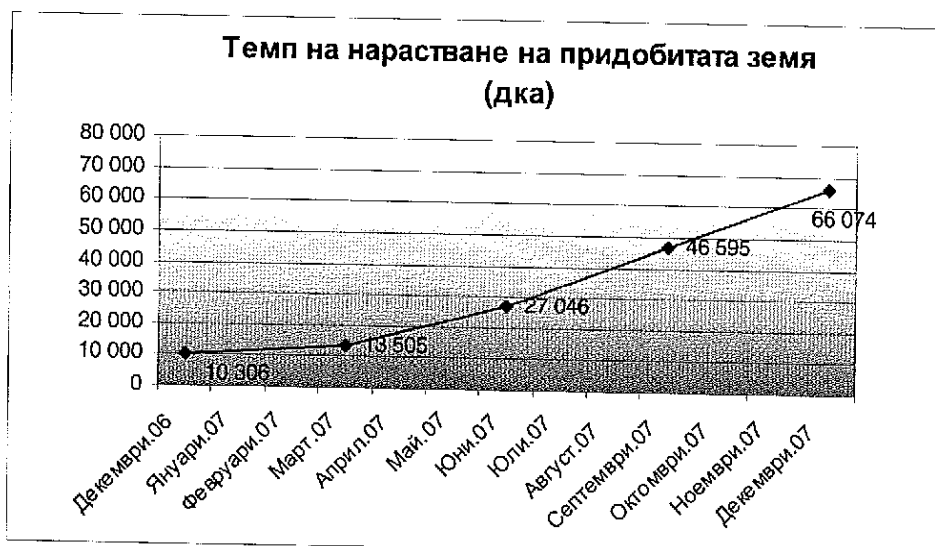
При избора на имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приетите от Съвета на директорите конкретни критерии в рамките на общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава:

- ✓ 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 денivelация 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, вододайна зона и др.

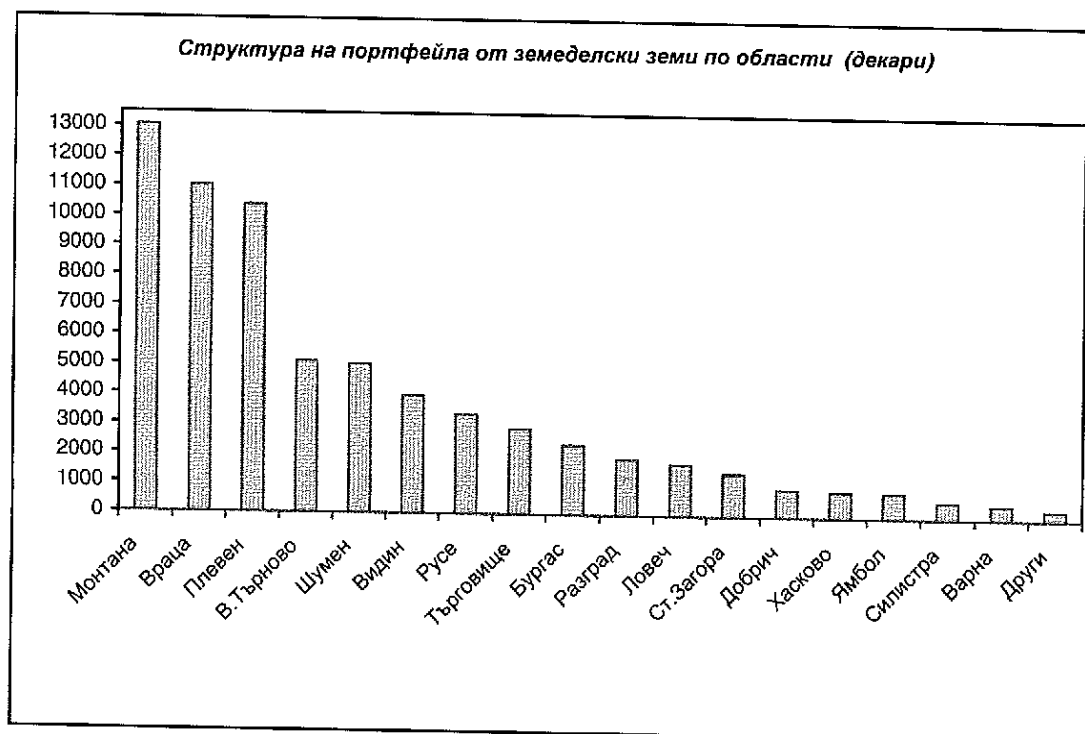
## II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2007 г. „Агро Финанс” АД СИЦ 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” АД СИЦ отчете нарастване на портфейла от инвестиционни имоти над 6 пъти в сравнение с предходната 2006г. Към 31.12.2007г. „Агро Финанс” АД СИЦ формира портфейл от инвестиционни имоти – земеделска земя в размер на 66 074.447 декара. Средната цена на портфейла с всички разходи е 224.89 лева за декар. През 2007 г. дружеството закупи 55 768.115 декара земеделска земя.



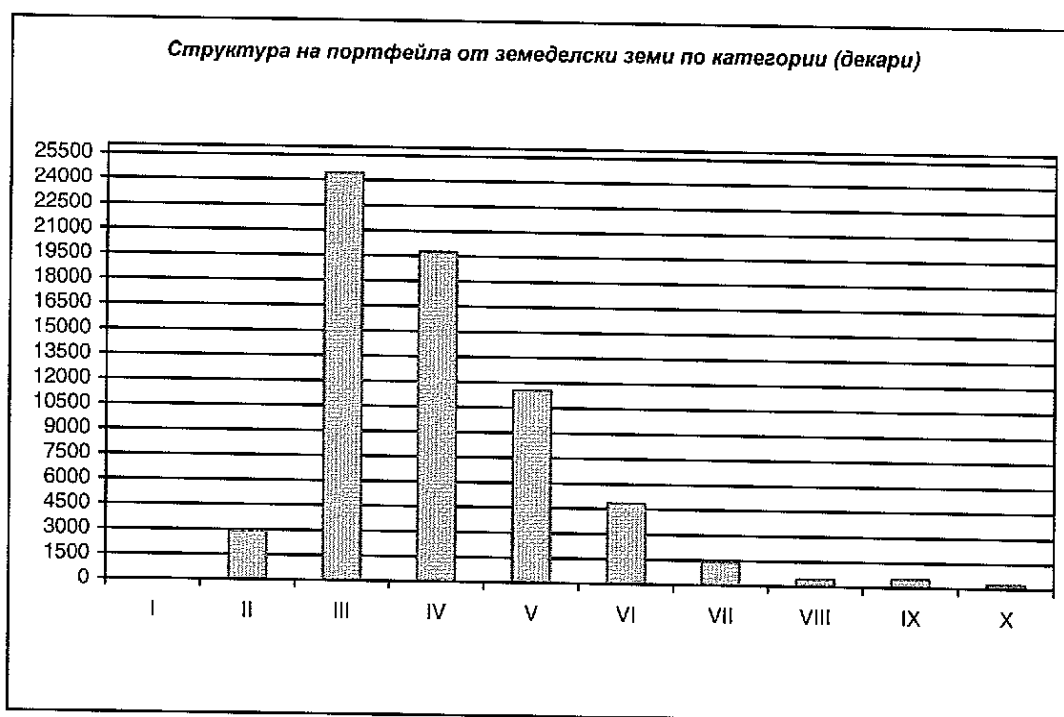
### Закупени имоти по области

Област	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Бургас	2 337.525	3.54
Варна	459.910	0.70
Велико Търново	5 110.274	7.73
Видин	3 955.142	5.99
Враца	11 008.554	16.66
Габрово	190.987	0.29
Добрич	923.591	1.40
Ловеч	1 727.922	2.62
Монтана	13 061.409	19.77
Пазарджик	90.655	0.14
Плевен	10 374.112	15.70
Разград	1 870.249	2.83
Русе	3 345.555	5.06
Силистра	557.380	0.84
Сливен	12.679	0.02
София	20.801	0.03
Стара Загора	1 416.004	2.14
Търговище	2 881.457	4.36
Хасково	866.335	1.31
Шумен	5 016.872	7.59
Ямбол	847.034	1.28
<b>Общо</b>	<b>66 074.447</b>	<b>100.00</b>



### Закупени имоти по категория земя

Категория	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя	Обща стойност в лева	Средна цена на декар
I	17.993	0.03	3 916.70	217.68
II	2 897.399	4.39	722 475.60	249.35
III	24 432.162	36.98	5 819 262.50	238.18
IV	19 748.473	29.89	4 698 041.96	237.89
V	11 534.781	17.46	2 452 001.15	212.57
VI	4 858.922	7.35	835 784.16	172.01
VII	1 410.882	2.14	214 100.64	151.75
VIII	432.146	0.65	46 147.79	106.79
IX	505.171	0.76	51 804.18	102.55
X	236.518	0.36	15 878.83	67.14
<b>Общо</b>	<b>66 074.447</b>	<b>100.00</b>	<b>14 859 413.51</b>	<b>224.89</b>



В придобитите имоти не са правени подобрения.

Към 31.12.2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ отдаде под наем и аренда 7 551.35 дка земеделска земя.

„Агро Финанс“ АДСИЦ застрахова вземанията си по договорите за наем и аренда в Българска Агенция за Експортно Застраховане ЕАД, с което се гарантира тяхната събираемост.

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 31.12.2007 г. инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 19 079 258 лева. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван модела на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти.

Към 31.12.2007 г. печалбата на Дружеството е в размер на 3 373 206 лева.

През 2007 г. Дружеството реализира приходи в размер на 4 259 437 лева, от които 29 936 лева приходи от инвестиционни имоти (наеми и рента), приходи от лихви 271 195 лева и 3 958 306 лева от преоценка на закупените имоти и промяната в справедливата им стойност.

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 2007 година са в размер на 357 429 лева и представляват 1,65 % от стойността на активите по Баланса на Дружеството към 31.12.2007 г.

Разходи за управление на дружеството към 31.12.2007г.		% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	285 102.82	1.31%
Възнаграждение на банката- депозитар	1 300.00	0.01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	51 923.46	0.24%
Възнаграждение на одитора	4 720.49	0.02%
Възнаграждение на оценителите	14 382.39	0.07%
Общо разходи	357 429.16	1.65%

Собственият капитал възлиза на 21 188 735 лева.

Стойността на активите е в размер на 21 686 636 лева.

Стойността на пасивите е в размер на 497 901 лева.

Към 31.12.2007 година паричните средства на Дружеството са в размер на 2 279 234 лева.

Вземанията на Дружеството към 31.12.2007 г. са в размер на 292 766 лева, от които 24 165 лева вземания от наем и аренда, 262 673 лева предоставени авансово суми по заявки за покупка на земеделска земя от

посредниците, с които Дружеството има сключени договори и 5 928 лева други вземания.

Задълженията на Дружеството към доставчици към 31.12.2007 г. са в размер на 447 133 лева, от които 421 008 лева представляват задължения към посредници за закупена земеделска земя.

### **III. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

#### ***3.1. 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 акционерният капитал в размер на 16 137 954 лева, изцяло внесен, както и получените премийни резерви при емитиране на акции в размер на 1 548 795 лева.

Дружеството не ползва външно (дългово) финансиране. Ползваното финансиране под формата на банкови кредити с остатъчен дълг към 31.12.2006г. в размер на 1 200 000 лева бяха изплатени през 2007 г.

#### ***3.2. Капиталови ресурси***

Към 31.12.2007 г. Агро Финанс АДСИЦ има задължения към посредници за закупени земеделски земи в размер на 421 008 лева, 18 140 лева към оценителската фирма "Брайт Консулт" ООД за извършени пазарни оценки на закупени имоти и преценка на имотите от портфейла на Дружеството, 7 985 лева към други доставчици.

Задълженията на Агро Финанс АДСИЦ към обслужващите дружества „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД и „ПрофиНет“ ЕООД възлизат на 28 625 лева.

Към 31.12.2007 г. Агро Финанс АДСИЦ има други краткосрочни задължения в размер на 22 143 лева,

#### ***3.3. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.***

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление бе изготвена заедно с годишния финансов отчет за 2006 г. и приета заедно с неговото приемане. През 2007 г. дейността на Съвета на директорите бе съобразена изцяло с международните стандарти за добро корпоративно управление.



IV. Друга информация съгласно Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г.

*Дружеството не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността му през отчетния период.*

*През 2007 г. Дружеството не е сключвало сделките със свързани лица, не е правило предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които „Агро Финанс” АДСИЦ е страна.*

*Дружеството няма информация за събития и показатели с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността му.*

*През 2007г. Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.*

*Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/ начините на финансиране:*

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 31.12.2007г. Дружеството отчита инвестиционни имоти на стойност 19 079 258 лева или 87,98 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи в разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2007г. наличните дълготрайни материални активи са на стойност – 25 305лв., а нематериалните дълготрайни активи са 8 308лв.

*Информация относно сключените от Дружеството в качеството му на заемополучател, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения:*

През 2007г. Дружеството не е сключвало договори за заем. Ползваното финансиране под формата на банкови кредити с остатъчен дълг към 31.12.2006г. в размер на 1 200 000 лева бяха изплатени през 2007 г.

*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.*

***Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:***

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 премийни резерви в размер на 1 548 795 лева. Към 31.12.2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ е инвестирало 14 859 413 лв. в земеделска земя, представляващи 92 % от основния капитал.

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

С решение № 1572 – Е от 28 ноември 2007 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспекта за публично предлагане на 16 137 954 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.20 лева всяка.

Съгласно Прогнозния отчет за доходите, представляващ приложение към потвърдения проспекта, предвижданията на дружеството за очаквания финансов резултат за 2007г. е печалба в размер на 3 354 хил. лева.

Съгласно Годишния финансов отчет към 31.12.2007 г. печалбата на Дружеството е в размер на 3 373 хил. лева

***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:***

Дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор. Задълженията на Дружеството към доставчици към 31.12.2007 г. са в размер на 447 133 лева, от които 421 008 лева представляват задължения към посредници за закупена земеделска земя. Към 31.12.2007 година паричните средства на Дружеството са в размер на 2 279 234 лева.

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 оттук – 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)

Дружеството инвестира и планира да инвестира средствата си основно във земеделска земя. Дружеството може да инвестира и във други видове недвижими имоти, отговарящи на изискванията на Устава на Дружеството.

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 се формира в момента и 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.

Намаление на цените на земеделски земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Дружеството счита, че стойността на земеделските земи е все още е подценена в сравнение с другите държави членки на Европейския съюз и на този етап от развитието на пазара, стойността на земята ще се покачва.

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 текущите приходи на Дружеството ще идват от рентата, която ще бъде договорена при предоставяне на земята за обработка от арендатори. Намаление на пазарните нива на рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключване на дългосрочни договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

Една част от приходите на Дружеството се формират от получените аренды/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 редовно месечните си задължения. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите арендатори/наематели Дружеството извършва и смята да извършва подбор на същите, като предпочитани ще бъдат фирмите доказали своите професионални умения в сферата си на работа.

Дружеството не гарантира пълна заетост на отдаваните от него земи под аренда. Възможно е да възникнат периоди, през които поради технически

причини или пазарни условия да не бъдат привлечени арендатори. Липсата на арендатори за продължителен период от време би се отразило пряко върху намаляване на планираните приходи от аренда от дадения имот. С оглед ограничаването на този риск Дружеството извършва инвестиции в земеделски имоти след предварително проучване и съобразяване с тенденциите за развитие на района, както и с нагласите на бъдещите арендатори.

Рискове, специфични за Дружеството

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото "Агро Финанс" АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващите дружества, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби "Агро Финанс" АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващи дружества и банка-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

"Агро Финанс" АДСИЦ е избрало "Ти Би Ай Консултинг" ЕООД и „ПрофиНет“ ЕООД за обслужващи дружества. Обслужващите дружества подлежат на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

"Агро Финанс" АДСИЦ е възложило на "Обединена Българска Банка" АД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в устава на дружеството и закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на "Обединена Българска Банка" АД като банка-депозитар са регламентирани в сключения между нея и "Агро Финанс" АДСИЦ договор за депозитарни услуги.

***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 (поземлени 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.

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 31.12.2007 година паричните средства на Дружеството са в размер на 2 279 234 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. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 16 137 хил. лв. по номинал, изцяло записан и изцяло внесен.

Към 31.12.2007г. Дружеството не използва външно финансиране под формата на банкови кредити.

***През 2007 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.***

***Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:***

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 г. По решение на ОС на акционерите със същия одитор е сключен договор за одитиране на отчетите на дружеството за 2007 г. „Агейн Такт“ ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

„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 Обслужващите дружества.

**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. Избраният на 13.07.2007г. Съвет на директорите е в състав:

Десислава Иванова Йорданова – Председател на съвета на директорите;

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

Огнян Йорданов Калев – Член на съвета на директорите и изпълнителен директор;

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Възнаграждението се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – 6 ЗППЦК.

**Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година:**

Физически лица:

Десислава Иванова Йорданова, брутно възнаграждение за 2007 г. по договор за управление в размер на 8 608,70 лева (осем хиляди шестстотин и осем лева и 70 ст.)

Сава Василев Савов, брутно възнаграждение за 2007 г. по договор за управление в размер на 4 304,35 лева (четири хиляди триста и четири лева и 35 ст.)

Огнян Йорданов Калев, брутно възнаграждение за 2007 г. по договор за управление в размер на 19 434,79 лева (деветнадесет хиляди четиристотин тридесет и четири лева и 79 ст.)

Юридически лица:

Персимон ООД: 3 897,40 лева (три хиляди осемстотин деветдесет и седем лева и 40 ст.)

ЗПАД Булстрад: 3 897,40 лева (три хиляди осемстотин деветдесет и седем лева и 40 ст.)

Булстрад Живот АД: 3 897,40 лева (три хиляди осемстотин деветдесет и седем лева и 40 ст.)

Сиесайеф АД: 3 897,40 лева (три хиляди осемстотин деветдесет и седем лева и 40 ст.)

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.

**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.**

**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.**

**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.**

**Данни за директора за връзки с инвеститорите:**

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията за финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството е назначил за Директор за връзки с инвеститорите Кристина Петрова Николова. Кристина Николова не участва в управителни и контролни органи на търговски дружества и не притежава дялове от капитала на други дружества. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

Адресът за кореспонденция: гр. София, ул. Владайска 71, ет. 1,  
тел. 02/915 78 77, факс 02/915 78 82

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

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

29.01.2007 г.

Гр. София

Изпълнителен директор:

Огнян Калев

