

**Междинен доклад**  
**за дейността на „Агро Финанс” АДСИЦ по чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗИПЦК**  
**и чл. 33, ал.1, т.2 от Наредба № 2/2003 г.**

**I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на IV-то тримесечие на 2008г.**

**I.a. Информация за важни събития, настъпили през IV-то тримесечие на 2008г.**

**Инвестиционен портфейл**

Към 31.12.2008 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ е формиран от 114 181 декара земеделска земя. От началото на годината той е нараснал със 73%. Инвестираните средства от Дружеството към 31.12.2008 г. са 31,609 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 276,83 лева на декар.

Към 31.12.2008 г. инвестиционните имоти включват 95,79% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ инвестира с приоритет и 4,21% по-ниски категории.

Към 31.12.2008 г. 87,19% 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.

Обработваемите земи в портфейла на Дружеството към 31.12.2008 г. представляват 99,42% от целия обем закупена земеделска земя. Продължава процеса на договаряне и вписване на договорите за аренда за стопанската 2008/2009г.

Към 31.12.2008г. отдадените за стопанската 2008/2009г. под аренда и наем земи са 50 хил. дка., (44 % от общо закупената земя), в т.ч. и от наследени арендни договори. Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2008 г. е в размер на 17 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

**Важна информация**

На 9 декември 2008г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в името и адреса на управление на обслужващото дружество на „Агро Финанс” АДСИЦ. Името на обслужващото дружество се променя от „Профинет” ЕООД на „Агро Финанс Консулт” ЕООД. Адресът на управление е София 1606, ул. Владайска 71.

**I.б. Информация за важни събития, настъпили с натрупване от началото на финансовата година до края на IV-то тримесечие на 2008г.**

**Инвестиционен портфейл:**

Към 31.03.2008 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ е формиран от 72 559 декара земеделска земя, което е над 5 пъти повече в сравнение с 31.03.2007 г. Инвестираните средства от Дружеството са 16,619 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи 229,04 лева на декар.

Към 31.03.2008 г. инвестиционните имоти включват 96.12% 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 3.88 % по-ниски категории.

Към 31.03.2008 г. 91.05 % 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.

Към 30.06.2008 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ е формиран от 82 985 декара земеделска земя, като от началото на годината той е нараснал с над 25 %. Инвестираните средства от Дружеството са 19.942 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 240.30 лева на декар.

Към 30.06.2008 г. инвестиционните имоти включват 96.16 % 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 3,84 % по-ниски категории.

Към 30.06.2008 г. 89,93 % 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.

Към 30.09.2008 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ е формиран от 94 397 декара земеделска земя, като от началото на годината той е нараснал с 42,87%. Инвестираните средства от Дружеството са 24,058 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 254,86 лева на декар.

Към 30.09.2008 г. инвестиционните имоти включват 95,80% 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 4,20% по-ниски категории.

Към 30.09.2008 г. 88,26% 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.

Към 31.12.2008 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 114 181 декара земеделска земя. От началото на годината той е нараснал със 73%. Инвестираните средства от Дружеството към 31.12.2008 г. са 31,609 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 276,83 лева на декар.

Към 31.12.2008 г. инвестиционните имоти включват 95,79% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет и 4,21% по-ниски категории.

Към 31.12.2008 г. 87,19% от придобитата земеделска земя е в три от шестте района на страната - Севсрозападен, Северен централен и Североизточен район. Тези райони се характеризират с високо качество на земеделската земя и потенциал за развитието на земеделието.

Обработваемите земи в портфейла на Дружеството към 31.12.2008 г. представляват 99,42% от целия обем закупена земеделска земя. Продължава процеса на договаряне и вписване на договорите за аренда за стопанската 2008/2009г.

Към 31.12.2008г. отдадените за стопанската 2008/2009г. под аренда и наем земи са 50 хил. дка., (44 % от общо закупената земя), в т.ч. и от наследени арендни договори. Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2008 г. е в размер на 17 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

## **Важна информация**

### **1. Увеличение на капитала**

На 18.04.2008 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ внесе в Комисията за финансов надзор Допълнение към потвърдения с решение № 1572-Е от 28.11.2007 г. Проспект за първично публично предлагане на акции от третото увеличение на капитала на Дружеството.

С решение № 524 – ДСИЦ от 15.05.2008г. Комисията за финансов надзор одобри допълнението към проспекта.

Първичното публично предлагане се проведе при условията и по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК във вр. с § 2 от ПЗР на ЗДСИЦ съгласно съобщение по чл.92а от ЗППЦК и съгласно потвърден от КФН проспект (Решение № 1572-Е от 28.11.2007г. на КФН), както следва:

Подписката започна на 07.05.2008 г. и приключи успешно на 13.06.2008 г. - крайната дата на публичното предлагане, съгласно съобщението по чл. 92а от ЗППЦК, обнародвано в ДВ, бр. 42/25.04.2008 г., и публикувано във в. “Пари” от 03.12.2007 г.

Акционерите, упражнили правата си по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, и лицата, закупили права при борсовата им продажба и на проведения на 29.05.2008 г. явен аукцион по чл.

1126, ал. 7 от ЗППЦК, записаха общо 16 081 754 (шестнадесет милиона, осемдесет и една хиляди, седемстотин петдесет и четири) броя нови акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Емисионната стойност на записаните акции в общ размер от 19 298 104,80 лв. (деветнадесет милиона, двеста деветдесет и осем хиляди, сто и четири лева и осемдесет стотинки) беше заплатена изцяло по набирателната сметка на Дружеството, открита в "Обединена българска банка" АД.

Затруднения, спорове и други подобни във връзка с търгуването на правата или със записването на акциите не са възниквали.

Дружеството е предприело необходимите действия за регистрация на новата емисия в "Централен депозитар" АД и на "БФБ-София" АД.

На 22 юли 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа увеличението на капитала на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ от 16 137 954 лева на 32 219 708 лева чрез издаване на нови 16 081 754 броя обикновени безналични акции с номинална стойност 1.00 лв. и емисионна стойност от 1.20 лв.

С решение №1081-Е от 18.08.2008г. Комисията за финансов надзор вписа емисията в размер на 16 081 754 лева, разпределена в 16 081 754 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, издадена от „Агро Финанс“ АДСИЦ, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по протокол № 26/28.08.2008г., на основание чл. 30, ал. 8, във връзка с чл. 18 от част III Правила за допускане до търговия, е взето решение за допускане до търговия на Пазар на дружества със специална инвестиционна цел последваща емисия от акции, както следва:

Емитент: „Агро Финанс“ АДСИЦ – София /BAG/;

ISIN код на емисията: BG 1100039061;

Размер на емисията преди увеличението: 16 137 954 лв.;

Размер на увеличението: 16 081 754 лв.;

Размер на емисията след увеличението: 32 219 708 лв.;

Номинална стойност на една акция: 1,00 /един/ лв.;

Вид акции: обикновени, поименни, безналични с право на глас;

Дата на въвеждане за търговия: 04.09.2008г.

## **2. Емисия облигации**

На 10.03.2008г. Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ взе решение за емитиране на корпоративни облигации при следните параметри:

1. Размер: обща номинална стойност на предлаганите облигации: до 5 000 000 (пет милиона) лева.

2. Максимален брой облигации: до 5 000 (пет хиляди) броя.
3. Номиналната и емисионната стойност на всяка една облигация са равни и са в размер на 1 000 (хиляда) лева.
4. Валутата на емисията: лева.
5. Срок и падеж на емисията: 36 месеца (тридесет и шест месеца) след датата на издаване на облигациите.
6. Дата на издаване на облигациите – за дата на издаване на облигациите се счита датата на регистрация на емисията в Централен депозитар АД, като от този момент започват да текат всички срокове във връзка с облигационния заем.
7. Начин и срок на плащане на главницата – еднократно, едновременно с извършването на последното купонно плащане, на датата на падежа.
8. Лихва – Фиксиран лихвен процент в размер 8,25% (осем цяло, двадесет и пет стотни на сто) годишно, платима на 6 (шест) месечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация при лихвена конвенция ISMA (ACTUAL/ACTUAL) реален брой дни/реален брой дни.
9. Вид на облигациите: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени.

На 21.03.2008г. СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ взе решение за промяна на условията на облигационния заем, а именно:

1. Размер: обща номинална стойност на предлаганите облигации: до 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро.
2. Максимален брой облигации: до 2 500 (две хиляди и петстотин) броя.
3. Номиналната и емисионната стойност на всяка една облигация са равни и са в размер на 1 000 (хиляда) евро.
4. Валутата на емисията: евро.
5. Срок и падеж на емисията: 36 месеца (тридесет и шест месеца) след датата на издаване на облигациите.
6. Дата на издаване на облигациите – за дата на издаване на облигациите се счита датата на регистрация на емисията в Централен депозитар АД, като от този момент започват да текат всички срокове във връзка с облигационния заем.
7. Начин и срок на плащане на главницата – еднократно, едновременно с извършването на последното купонно плащане, на датата на падежа.
8. Лихва – Фиксиран лихвен процент в размер 7,5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно, платима на 6 (шест) месечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация при лихвена конвенция ISMA (ACTUAL/ACTUAL) реален брой дни/реален брой дни.
9. Вид на облигациите: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени.

Във връзка с взето решение с Протокол от 21.03.2008г. на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ за емитиране на корпоративни облигации (да сключи облигационен заем), Ви информираме за сключен облигационен заем със следните параметри:

- Пореден номер на емисията: 1 (първа)
- Вид ценни книжа: Корпоративни облигации
- Вид на облигациите: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени.

Валутата на емисията: евро.  
Размер на облигационния заем: 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро.  
Брой облигации: 2 500 (две хиляди и петстотин) броя.  
Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро.  
Матуритет: 36 месеца (тридесет и шест месеца)  
Купон: Фиксиран лихвен процент в размер 7,5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно  
Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен  
Право на Емитента за предсрочно погасяване на главницата: На датите на последните 5 (пет) лихвени плащания при такса за предсрочно погасяване 1,00% (едно на сто) от погасявания номинал.  
Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.  
Начална дата на записване: 08.30 ч. на 24.03.2008г.  
Крайна дата на записване и плащане: 16.00 ч. на 24.03.2008г.  
Дата на сключване на заема: 25.03.2008г.  
Първично предлагане: Частно пласиране  
Инвестиционен посредник: „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД  
Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници: „Централен депозитар“ АД  
Вторична търговия: „Българска Фондова Борса – София“ АД

С решение № 642 – Е от 23.06.2008г. Комисията за финансов надзор потвърди проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации в размер на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро, разпределени в 2 500 броя обикновени, корпоративни, безналични, поименни, лихвопосни, необезпечени, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации, с номинална стойност 1 000 евро всяка, ISIN код BG2100007082, фиксирана лихва в размер на 7,5% годишно, шестмесечен период на лихвени плащания, срок на облигационния заем – 36 месеца, с дата на сключване 25.03.2008 г. и падеж 25.03.2011 г., издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ. КФН вписа посочената емисия облигации в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел търговия на регулиран пазар.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по протокол № 20/15.07.2008г., във връзка с подадено заявление по чл. 19, ал. 1 от част III Правила за допускане до търговия, на основание чл. 30, ал. 8, е взето решение за допускане до търговия на Неофициален пазар на облигации на БФБ-София АД на емисията от облигации, издадена от Агро Финанс АДСИЦ. На емисията е присвоен борсов код БАФА. Датата на въвеждане за търговия е 22.07.2008г.

В изпълнение задължението по сключен облигационен заем и по т. 4 от Договор за обслужване на плащанията по емисия облигации от 25.03.2008г., сключен между „Агро Финанс“ АДСИЦ и „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР“ АД, Ви представяме следната информация във връзка с извършеното първо лихвено плащане:

Идентификация на емисията:  
Емитент – „Агро Финанс“ АДСИЦ  
ISIN код на емисията – BG2100007082  
Брой облигации – 2 500 бр.  
Номинал на емисията – 2 500 000 евро  
Номинал на една облигация – 1 000 евро

Информация за плащането:

Общо плащане – 94 262,30 евро

Сума за една облигация – 37,70492 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 19.09.2008 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2008 г.

### 3. Друга важна информация

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 08/06.03.2008г., е взето решение да включи “Агро Финанс” АДСИЦ (AGROF) в индекса BG REIT. Промяната следва да се извърши на седмия ден следващ решението на Съвета на Директорите на БФБ-София АД или 13.03.2008.

На 28.03.2008г. “Агро Финанс” АДСИЦ внесе в КФН годишен отчет към 31.12.2007г. Съгласно публично оповестения годишен отчет към 31.12.2007 г., „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ приключва финансовата 2007 година с печалба в размер на 3,373 млн. лева. Активите на дружеството са на стойност 21,687 млн. лв., а инвестиционният портфейл е в размер на 19,079 млн.лв.

На 23.05.2008г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията излезе обявление за смяна на Изпълнителния директор на „Агро Финанс АДСИЦ. Новият изпълнителен директор е Десислава Иванова Йорданова.

На 30.06.2008 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ. Съгласно предварително обявения дневен ред ОСА взе следните решения:

1. прие отчета за дейността на Дружеството през 2007 г.;
2. прие отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството през 2007 г.;
3. прие доклада на специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт” ООД за извършената проверка на Дружеството за 2007 г.;
4. одобри годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г.;
5. освободи от отговорност членовете на съвета на директорите за дейността им през 2007 г.;
6. избра специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт” ООД за одитор на Дружеството за 2008 г.;
7. прие промяна в устава на „Агро Финанс” АДСИЦ;
8. освободи от длъжност всички членове на съвета на директорите;
9. избра нови членове на съвета на директорите както следва: Десислава Иванова Йорданова, Валентина Николова Цонева, Сава Василев Савов.
10. определи възнаграждението на членовете на съвета на директорите и гаранцията за управлението им;
11. ОС прие предложението на СД за овластяване на лице за сключване на договорите за управление с неизпълнителните членове на съвета на директорите.

С решение № 1013-ДСИЦ от 04.08.2008г. Комисията за финансов надзор издаде одобрение на промени в устава на Дружеството, приети от редовното годишно събрание на акционерите на „Агро Финанс” АДСИЦ, проведено на 30.06.2008г.

На 11 август 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството на основание взето решение на ОСА на дружеството проведено на 30.06.2008г. и Решение на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ от 01.07.2008г. Съвет на директорите: Валентина Николова Цонева - Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ; Сава Василев Савов - Заместник-председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ; Десислава Иванова Йорданова - изпълнителен член на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

На 11 август 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа следните Изменения и/или допълнения в устава на дружеството: Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Владайска“ № 71, ет.1

С решение № 1082-ДСИЦ от 18.08.2008г. Комисията за финансов надзор издаде одобрение на „Агро Финанс“ АДСИЦ за замяна на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД с „Профинет“ ЕООД като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ.

На 9 декември 2008г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в името и адреса на управление на обслужващото дружество на „Агро Финанс“ АДСИЦ. Името на обслужващото дружество се променя от „Профинет“ ЕООД на „Агро Финанс Консулт“ ЕООД. Адресът на управление е София 1606, ул. Владайска 71.

## **II. Влияние на информацията по т. I върху резултатите във финансовия отчет**

Приемането на Агро Финанс АДСИЦ в индекса на БФБ София за дружествата със специална инвестиционна цел VG REIT е резултат от повишената ликвидност по позицията и добрия фрий-флоут. Като член на индекса акциите на дружеството ще попадат по-често в ползрението на българските и чуждите институционални инвеститори.

Чрез емитирането на корпоративни облигации „Агро Финанс“ АДСИЦ си осигури допълнителна ликвидност. Набраните парични средствата от емитирането на облигациите са инвестирани за закупуване на инвестиционни имоти.

Приключилото успешно трето увеличение на капитала на Агро Финанс АДСИЦ ще повлияе благоприятно върху финансовото състояние на Дружеството. Чрез имитиране на нови акции „Агро Финанс“ АДСИЦ си осигури допълнителна ликвидност, която ще бъде инвестирана в закупуването на инвестиционни имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2008г. е в размер на 40 677 893 лв. и формира 79.99% от стойността на активите.

Към 31.12.2008 г. дружеството разполага с паричен ресурс в размер на 9 079 856 лева, или 17.86 % от активите, който ще бъде използван за нови инвестиции в земеделска земя. По договори за посредничество са предоставени авансово суми по заявки за покупка на земеделска земя в размер на 258 261 лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2008г. – 31.12.2008г. с печалба в размер на 4 262 741 лева. Към 30.09.2008г. Дружеството е извършило преоценка на закупените имоти в



размер на 4 854 203 лева и е формирало печалба от промяната в справедливата им стойност.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2008г. е в размер на 44 749 581 лева и формира 88 % от общия капиталов ресурс.

### **III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен „Агро Финанс” АДСИЦ през останалата част от финансовата година**

„Агро Финанс” АДСИЦ е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в сектора – конюнктура на пазара на недвижими имоти и по-специално на пазара на земеделска земя, ликвидността на инвестициите, сравнително ниска заетост на инвестиционните имоти. Очакванията на дружеството са, влиянието на тези рискове да не е съществено, тъй като пазарът на земеделски земи става все по-ликвиден, а пазарните отношения в сектора стимулирани чрез субсидиране на земеделските производители.

### **IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.**

За цитирания период няма сключени големи сделки между „Агро Финанс” АДСИЦ и свързани с него лица.

30/01/2009

София

Изпълнителен директор:

/Десислава Йорданова/

