

Междинен доклад
за дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ по чл. 100о,ал.4,т.2 от ЗППЦК
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 II-то тримесечие на 2008г.

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

Инвестиционен портфейл

Към 30.06.2008 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ 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 I е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ 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.

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. 112б, 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.

Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 22.07.2008 г.

2. Емисия облигации

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, разпрделени в 2 500 броя обикновени, корпоративни, безналични, поименни, лихвоносни, 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.

3. Друга важна информация

- 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.

* * * * *

1.6. Информация за важни събития, настъпили с натрупване от началото на финансовата година до края на II-то тримесечие на 2008г.

Инвестиционен портфейл:

- Към 31.03.2008 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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.

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. 112б, 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.

Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 22.07.2008 г.

2. Емисия облигации

- На 10.03.2008г. Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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, лихвоносни, 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 вписаната емисия облигации в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел търговия на регулиран пазар.

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.

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 BG 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 ще бъдат инвестирани за закупуване на инвестиционни имоти.

Започналото през второто тримесечие на 2008г. 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 30.06.2008г. е в размер на 24 161 452 лв. и формира 52.71% от стойността на активите.

Към 30.06.2008 г. дружеството разполага с паричен ресурс в размер на 20 494 680 лева, или 44.71 % 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 855 694 лева.

Към 30.06.2008 г. дружеството реализира финансов резултат - загуба в размер на 513 069 лева.

Собственият капитал на дружеството е в размер на 20 675 666 лева и формира 45.11 % 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.

28.07.2008 г.
София

Изпълнителен директор

/Десислава Йорданова/

