



„АГРО ФИНАНС” АДСИЦ
ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО
ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ
ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта за публично предлагане на акции

16 137 954 броя акции, вид: безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми
Идентификационен номер: BG1100039061

	За 1 акция	Общо за емисията
Емисионна стойност	1.20 лв.	19 365 544,80 лв.
Номинална стойност	1.00 лв.	16 137 954.00 лв.
Възнаграждение на инвестиционните посредници, участващи в публичното предлагане	0.0123 лв.	198 655,45*лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0134 лв.	215 539,04лв.
Нетни приходи от публичното предлагане	1.1866 лв.	19 150 005,76 лв.

* В случай, че бъдат записани всички предложени акции от увеличението на капитала. За подробности виж Раздел *Разходи по публичното предлагане* от Документа за ценни книжа.

Срок на публичното предлагане: а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК; б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата; в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

Инвестиционни посредници, упълномощени да обслужват първичното публично предлагане на акции на “Агро Финанс” АДСИЦ са „Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Оборище, ул. Дунав №5, и адрес за кореспонденция гр. София, ул. Света София №7, ет.б. и „УниКредит Булбанк” АД, със седалище и адрес на управление гр София, пл. “Света Неделя” №7.

Проспектът и допълнението към него съдържат цялата информация за “Агро Финанс” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително Документа за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Документ за предлаганите ценни книжа с решение 1572-Е от 28.11.2007 г., и Регистрационния документ с решение №406-Е от 07.03.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа и допълнението към него. Лицата по чл.34, ал. 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

15.04.2008 г.

По т. 2. „Капитализация и задлъжнялост”

Текстът и таблицата на стр.7:

„Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31.12.2006 г. съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени по МСФО и към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. съгласно неодитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно МСФО. Посочените по горе отчети са представени на КФН и БФБ-София. За повече подробности виж. т.8 от Резюмето и т. 7 от настоящия документ.

Дружеството декларира, че оборотния капитал е достатъчен за настоящите му нужди.

За подробности виж. т. 7.4. „Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г.” и по специално прогнозите за дейността на дружеството за 2007 и 2008 г. Дружеството планира средствата от настоящето трето увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване в средата на м. Януари 2008 г.

лева	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Собствен капитал, в т.ч.	583 112	778 780	20 977 874
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954
Премии от капитал	-	-	1 548 795
Финансов резултат	- 66 888	128 780	3 291 125
Задължения, в т.ч.	356 674	1 467 078	551 265
Краткосрочни задължения	356 674	1 467 078	551 265
вкл. обезпечен дълг	300 000	1 200 000	-
Дългосрочни задължения	-	-	-
вкл. обезпечен дълг	-	-	-

Дружеството няма гарантирана, косвена или условна задлъжнялост. Задълженията на дружеството в размер на 551 265 лв. са изцяло негарантирани.”

Се променят както следва:

„Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31.12.2006 г. и 31.12.2007 г. съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени по МСФО и към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. съгласно неодитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно МСФО. Посочените по горе отчети са представени на КФН и БФБ-София. За повече подробности виж. т.8 от Резюмето и т. 7 от настоящия документ.

Дружеството декларира, че оборотния капитал е достатъчен за настоящите му нужди.

За подробности виж. т. 7.4. „Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г.” и по специално прогнозите за дейността на дружеството за 2008 г. Дружеството планира средствата от настоящето трето увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване в средата на м. Юли 2008 г.

лева	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007	31.12.2007
Собствен капитал, в т.ч.	583 112	778 780	20 977 874	21 188 735
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954	16 137 954
Премии от капитал	-	-	1 548 795	1 548 795
Финансов резултат	- 66 888	128 780	3 291 125	3 501 986
Задължения, в т.ч.	356 674	1 467 078	551 265	497 901
Краткосрочни задължения	356 674	1 467 078	551 265	497 901
вкл. обезпечен дълг	300 000	1 200 000	-	-
Дългосрочни задължения	-	-	-	-
вкл. обезпечен дълг	-	-	-	-

Дружеството няма гарантирана, косвена или условна задължнялост. Задълженията на дружеството в размер на 497 901 лв. са изцяло негарантирани.

По т. 2.2. „Причини за извършване на публичното предлагане на акции и планирано използване на набрания капитал”

Таблицата и текстът на стр.7:

„В следващата таблица са представени вижданията на Дружеството за начина на усвояване на средствата от третото увеличение на капитала (при условие, че бъде записан пълния обем от предложените акции).

Прогноза за усвояване на средствата от третото увеличение на капитала на "Агро Финанс" АДСИЦ				
Месец	Цел	Средна цена	Придобит и декари за месец	Общо усвоени средства
Януари.08	покупка на земеделска земя	265	5 000	1 325 000
Февруари.08	покупка на земеделска земя	265	8 000	2 120 000
Март.08	покупка на земеделска земя	275	10 000	2 750 000
Април.08	покупка на земеделска земя	275	10 000	2 750 000
Май.08	покупка на земеделска земя	285	14 000	3 990 000
Юни.08	покупка на земеделска земя	285	14 000	3 990 000
Юли.08	покупка на земеделска земя	295	7 000	2 065 000
Общо			68 000	18 990 000

В посочените цени са включени всички транзакционни разходи по придобиването на земята.

Дружеството планира средствата от третото увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване в средата на м. Януари 2008 г.

Дружеството планира четвърто увеличение на капитала, средствата от което ще финансират дейността на Дружеството след средата на м. Юли 2008. За подробности виж т. 3.4. Прогнози на Дружеството.

Се променят както следва:

„В следващата таблица са представени вижданията на Дружеството за начина на усвояване на средствата от третото увеличение на капитала (при условие, че бъде записан пълния обем от предложените акции).

Месец/2008 г.	Цел	Средна цена	Придобити декари за месец	Общо усвоени средства
юли	покупка на земеделска земя	310	18 500	5 735 000
август	покупка на земеделска земя	310	18 500	5 735 000
септември	покупка на земеделска земя	320	18 500	5 920 000
октомври	покупка на земеделска земя	320	18 500	5 920 000
Общо			74 000	23 310 000

В посочените цени са включени всички транзакционни разходи по придобиването на земята.

Дружеството планира средствата от третото увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване през м. Юли 2008 г.

Дружеството планира четвърто увеличение на капитала, средствата от което ще финансират дейността на Дружеството след средата на м. Октомври 2008. За подробности виж т. 3.4. Прогнози на Дружеството.”

По т. 4.7. „Очаквана дата на емисията”

Текстът на стр.15:

„Очакваната дата на емисията е 28.01.2008 г.”

се променя както следва:

„Очакваната дата на емисията е 20.07.2008 г.”

По т. 5.3.4. „Емисионна стойност (цена) на акциите”

Текстът на стр.25 и 26:

„Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1,20 (един лев и двадесет стотинки).

Емисионната стойност на определена с решение на Съвета на директорите от 12.10.2007 г. на базата на балансовата стойност на една акции, изчислена въз основа на данните от междинния счетоводен отчет на дружеството към 30.09.2007 г. изготвен съгласно МСФО.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен междинен счетоводен баланс (към 30.09.2007 г.) е 1.30 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 8,33%.

На свое заседание от 06.07.2007 г. Съветът на директорите на БФБ – София АД взема решение по Протокол № 22 за регистрация на последваща емисия акции на „Агро Финанс” АДСИЦ на Неофициален пазар на акции. Емисията акции представлява капитала набран чрез второто увеличение на капитала на дружеството и е в размер на 15 487 954 лева, разпределен в 15 487 954 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка. Датата на въвеждане за търговия е 10.07.2007 г.

Информация за цената на акциите на „Агро Финанс” АДСИЦ от датата за въвеждане за търговия е представена в таблицата по-долу:

Пазарна цена за периода:	До 31.12.2006	01.01.2007 – 14.10.2007
Най-висока	1.00	1.50

Най-ниска	1.00	1.00
-----------	------	------

се променя както следва:

„Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1,20 (един лев и двадесет стотинки).

Емисионната стойност на определена с решение на Съвета на директорите от 12.10.2007 г. на базата на балансовата стойност на една акции, изчислена въз основа на данните от междинния счетоводен отчет на дружеството към 30.09.2007 г. изготвен съгласно МСФО.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен счетоводен баланс (към 31.12.2007 г.) е 1.31 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.11 лв., което в процентен дял е равно на 9,17%.

На свое заседание от 06.07.2007 г. Съветът на директорите на БФБ – София АД взема решение по Протокол № 22 за регистрация на последваща емисия акции на „Агро Финанс” АД СИЦ на Неофициален пазар на акции. Емисията акции представлява капитала набран чрез второто увеличение на капитала на дружеството и е в размер на 15 487 954 лева, разпределен в 15 487 954 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка. Датата на въвеждане за търговия е 10.07.2007 г.

Информация за цената на акциите на „Агро Финанс” АД СИЦ от датата за въвеждане за търговия (28.11.2006 г.) е представена в таблицата по-долу:

Пазарна цена за периода:	До 31.12.2006	01.01.2007 – 31.12.2007	01.01.2008 – 31.03.2008
Най-висока	1.00	1.495	1,43
Най-ниска	1.00	1.10	1,24

По т. 5.7. „Разводняване на стойността на акциите”

Текстът на стр.28:

„Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на една акция на Дружеството.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен неаудитиран междинен счетоводен баланс (към 30.09.2007 г.) е 1.30 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 8,33%. Разликата между балансовата стойност на ценните книжа и емисионната стойност по която се предлагат акциите от настоящото увеличение на капитала представлява цената на правото да бъдат записани акции от увеличението на капитала.

В случай че настоящото трето увеличение на капитала на дружеството бъде реализирано в пълен обем, собственият капитал на Емитента ще бъде в размер на 40 343 418,80 лева, а

броят издадени акции ще е 32 275 908 бр. В резултат на предстоящото увеличение балансовата стойност на една акция (към 30.09.2007 г.) ще бъде 1,25 лв., което представлява разводняване на капитала в размер на 3,85%. След обявяване на решението за увеличаване на капитала, акциите на Дружеството се търгуват на нива между 1,23 лв. - 1,35 лв. за акция.

Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.»

Се променя както следва:

„Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на една акция на Дружеството.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен счетоводен баланс (към 31.12.2007 г.) е 1.31 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.11 лв., което в процентен дял е равно на 9,17%. Разликата между балансовата стойност на ценните книжа и емисионната стойност по която се предлагат акциите от настоящото увеличение на капитала представлява цената на правото да бъдат записани акции от увеличението на капитала.

В случай че настоящото трето увеличение на капитала на дружеството бъде реализирано в пълен обем, собственият капитал на Емитента ще бъде в размер на 40 554 279,80 лева, а броят издадени акции ще е 32 275 908 бр. В резултат на предстоящото увеличение балансовата стойност на една акция (към 31.12.2007 г.) ще бъде 1,26 лв., което представлява разводняване на капитала в размер на 3,82%. След обявяване на решението за увеличаване на капитала, акциите на Дружеството се търгуват на нива между 1,20 лв. - 1,45 лв. за акция.

Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.»

По т. 7. „Актуализирана информация от Регистрационния документ, одобрен от Комисията за финансов надзор с решение №406-Е от 07.03.2007 г.”

Текстът част от т.7.1. до т.7.7.:

„7.1. Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2006 г. изготвени съгласно МСС и на неаудитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно МСФО към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. Посочените по горе отчети са представени на КФН и БФБ-София. За повече подробности виж. т.8 от настоящия документ.

Дружеството декларира, че оборотния капитал е достатъчен за настоящите му нужди.

За подробности вижж. т. 7.7. Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г. и по специално прогнозите за дейността на дружеството за 2007 и 2008 г. Дружеството планира средствата от настоящото трето увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване в средата на м. Януари 2008 г.

лева	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Приходи от основна дейност	-	262 529	3 726 294
Печала/загуба от дейността	- 28 507	128 780	3 162 345
Нетна/печалба загуба за периода на една акция	- 0,04	0,20	0,20
Сума на активите	939 787	2 245 858	21 529 139
в т.ч. парични средства в банкови сметки в лева	157 445	32 450	6 710 076
Нетни активи	583 112	778 780	20 977 874
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954
Брой акции	650 000	650 000	16 137 954
Дивидент на акция	-	-	-

7.2. Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към 30.09.2007 г. Дружеството е придобило 6 006 бр. недвижими имота (земеделска земя), предмет на секюритизация, с обща площ 46 594,78 дка.

➤ *Вид на недвижимите имоти и дял на всеки вид от общо секюритизираните имоти*

Общо придобити от Дружеството имоти към 30.09.2007 г. по видове имоти

Вид на имота	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Поземлени имоти в горски територии	141,33	0,30%
Поземлени имоти в земеделска територия	46 453,45	99,70%
Поземлени имоти в урбанизирана територия	0,00	0,00%
Общо	46 594,78	100,00%

Поземлени имоти в земеделски територии към 30.09.2007 г.

Категория	Обща площ	% от общия обем закупена земя от вида - земеделска земя
I	4,19	0,01%
II	1 744,12	3,75%
III	16 900,45	36,38%
IV	13 768,38	29,64%
V	8 384,43	18,05%
VI	3 700,97	7,97%
VII	1 030,79	2,22%
VIII	342,23	0,74%
IX	409,53	0,88%
X	168,35	0,36%
Общо	46 453,45	100,00%

➤ *Местонахождение на имотите и дял според местонахождението им от общо секюритизираните имоти*

Към 30.09.2007 г.

Област	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Бургас	1 702,38	3,65%
Варна	284,78	0,61%
Велико Търново	3 463,52	7,43%
Видин	2 720,55	5,84%
Враца	8 648,67	18,56%
Габрово	23,01	0,05%
Добрич	154,41	0,33%
Ловеч	962,02	2,06%
Монтана	9 655,72	20,72%
Пазарджик	68,09	0,15%
Плевен	7 010,24	15,05%
Разград	1 112,03	2,39%
Русе	2 853,27	6,12%
Силистра	227,54	0,49%
Сливен	3,68	0,01%
София	20,80	0,04%
Стара Загора	1 200,23	2,58%
Търговище	1 751,91	3,76%
Хасково	360,56	0,77%
Шумен	3 740,07	8,03%
Ямбол	631,30	1,35%
Общо	46 594,78	100,00%

➤ Описание на недвижимите имоти; Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти; Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и дела имот общо секюритизирани недвижими имоти; Застрахователното дружество или дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Придобитите от “Агро Финанс” АДСИЦ недвижими имоти представляват парцели земеделска земя.

След придобиването на имотите не са правени подобрения и допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активите в експлоатация.

Отдадени и неотдадени под аренда, недвижими имоти към 30.09.2007 г.

Вид имот	Общ брой имоти	Декари	% от общия обем придобита земя
Неотдадени под аренда имоти	5 944,00	46 062,86	98,86%
Отдадени под аренда имоти	62,00	531,92	1,14%
Общо	6 006,00	46 594,78	100,00%

Земеделската земя не подлежи на застраховане. Тъй като плановете на дружеството са да отдава под аренда максимално количество от притежаваната от него земеделска земя, грижата за застраховане на земеделската продукция, добивана от земята, ще е на арендаторите.

➤ Оценка на недвижимите имоти

Данните за оценките и преоценките на недвижимите имоти представляват Приложение, неразделна част от настоящия Проспект.

В изпълнение на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е извършило преценка към 30.09.2007 г. на притежаваните недвижими имоти.

В следващата таблица е представена информация за сумата на оценките при придобиването на имотите и преоценките на недвижимите имоти със съответната сума от междинния неаудитиран отчет на дружеството към 30.09.2007 г. (годишен счетоводен отчет към 31.12.2007 г.)

Период	Брой имоти	Оценка при придобиване	Оценка в края на периода
31.12.2006 г.	1 630	1 962 048	2 087 296
30.09.2007 г.	6 006	10 502 552	13 968 328

Статистическа информация за подобни недвижими имоти е представена в т. „Пазар на земеделската земя в България”.

➤ Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизарените активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет

След датата на последния годишен отчет и последния междинен отчет (30.09.2007 г.) Дружеството не е придобивало нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизарените активи.

➤ Информация за относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски, от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Съгласно междинния неаудитиран отчет на Дружеството към 30.09.2007 г. вземанията от аренда възлизат на 4 588 лв., като неплатени към датата на Проспекта са 4 588 лв., което представлява 95,78% от общо вземаният по аренда. Съгласно сключените договори, плащанията по тях се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 01.10.2007 г.

➤ Информация за запланивани значителни материални дълготрайни активи и описание на екологичните проблеми, които могат да заесгнат използването на дълготрайните материални активи на дружеството

Съгласно предмета си на дейност и основните инвестиционни цели и ограничения, Дружеството секюритизира недвижими имоти, като инвестициите на дружеството са насочени предимствено към закупуване на земеделска земя. Уставът на Дружеството позволява и секюритизация на други видове недвижими имоти, но на този етап основната стратегия е насочена към закупуването, окрупняването и отдаването под аренда на максимално количество земеделска земя.

Като процент от разходите и активите, закупуването на един парцел земеделска земя (поради малките размери на парцелите в страната) не представлява значителен дълготраен актив.

Наличието на екологични проблеми би могло да се отрази негативно върху използваемостта на земята и земеделската продукция, която се реализи от нея. Това от своя страна би се отразило на приходите на Дружеството получавани от арендоването на земята. Дружеството има ясна стратегия и критерии за закупуване на земеделска земя в екологично чисти райони с потенциал и възможности за сериозно земеделие.

7.3. Икономическа група

Към датата на настоящия Проспект няма дружество, което да контролира пряко или непряко „Агро Финанс” АДСИЦ.

„Агро Финанс” АДСИЦ не е част от икономическа група. Дейността на „Агро Финанс” АД е независима и не се определя от други дружества. „Агро Финанс” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

7.4. Резултати от дейността

Дружеството е сравнително ново и към датата на изготвяне на проспекта все още е в процес на натрупване на активи. Към датата на съставяне на проспекта са налични одитирани счетоводни отчети, изготвени съгласно МСФО към 31.12.2006 г. и междинни неодитирани отчети към 30.09.2007 г., изготвени съгласно МСФО. Формираните към края на 31.12.2006 г. „Приходи от дейността” на Дружеството са в размер на 263 хил. лв. и са осчетоводени в статията „Други приходи”. Тази сума представлява стойността на преоценката на инвестиционните имоти към края на 2006 г. Към 30.09.2007 г. „Приходите от дейността” са в размер на 3 726 294 лв. За придобитите от дружеството недвижими имоти, предмет на секюритизация виж. т.7.2. „Придобити от Дружеството недвижими имоти”.

Към 31.12.2006 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти на стойност 2 087 хил. лв. (след преоценката в края на годината). Към 30.09.2007 г. стойността на придобитите от Дружеството имоти е в размер на 13 968 хил. лв. (след преоценка на придобитите имоти в края на деветмесечието), което представлява нарастване спрямо края на 2006 г. с близо 570%. „Предоставените аванси” в баланса са формирани от аванси предоставени на агенти на Дружеството за закупуване на земеделска земя. Задълженията към доставчици са формирани от задължения на Дружеството по придобитата земеделска земя, агентски комисионни и дължимите суми на оценителите, за оценка на придобитите имоти. Задълженията към финансови предприятия представляват усвоената към 31.12.2006 г. сума по двете кредитни линии, предоставени от „Корпоративна Търговска Банка” АД и „Стопанска и Инвестиционна Банка” АД. Към 30.09.2007 г. и двете кредитни линии са изцяло погасени. За повече подробности относно получените от Дружеството банкови кредити виж т.7.6.

Отчетите на дружеството са оповестени в т. 8 от Резюмето и т.7 от Документа за ценните книжа.

Няма значими, необичайни и редки събития или нови разработки, които да се отразяват върху приходите на Дружеството.

Относно инфлацията, икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. “Рискови фактори”.

7.5. Ликвидност и капиталови ресурси

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството към 31.12.2006 г., “Агро Финанс” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 32 хил. лева. Към 30.09.2007 г. (съгласно

неодитирания отчет на Дружеството) разполагаемите парични средства са в размер на 6 710 076 лв.

-Описание на вътрешни и външни 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.

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 момента Дружеството не използва външно финансиране под формата на банкови кредити

По-подробна информация за използваните заеми от дружеството е дадена в т.7.6.

В следващата таблица са представени коефициентите за ликвидност на дружеството.

Анализ на ликвидността		30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
	Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения			
Коефициент на обща иквидност		0,90	0,09	13,66
	Пари/Краткосрочни задължения			
Коефициент на незабавна ликвидност		0,44	0,02	12,17

Подобна информация за количествата парични потоци е дадена в счетоводните отчети на емитента, предоставени на КФН и оповестени в т.7.11 „Финансова информация”.

- Оценка на източниците и количествата парични потоци

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави и ще се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

От началото на дейността му до момента Дружеството се финансира основно чрез акционерния си капитал и банкови кредитни линии. Ползваните банкови кредитни линии в началото на 2007 г. са изцяло погасени със средства от предишното (второ) увеличение на капитала на Дружеството. Ползваното банково финансиране е ефективен начин дружеството да не спира инвестиционния процес в моментите преди получаването на средствата от второто увеличение на капитала.

Набрания капитал от настоящото увеличение ще се използва за финансиране на дейността на Дружеството по закупуване на недвижими имоти.

Дружеството не планира използването на заемни средства, преди стартирането на усвояването на средствата от настоящото (трето) увеличение на капитала.

7.6. Данни за заеми получени от дружеството

Дата на сключване на кредита	Кредитор	Вид на заема	Размер (лева)	Падеж	Обезпечение	Усвоен размер към 31.12.2006 г.	Погасен
22.8.2006	СИБАНК	кредитна линия	1 000 000	10.6.2007	Залог на акции, собственост на трето лице	1 000 000	14.5.2007
28.12.2006	Корпоративна търговска банка АД	кредитна линия	2 000 000	26.6.2007	Залог на акции, собственост на трето лице	200 000	11.5.2007

7.7. Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г.

В т. 4.4. “Основни тенденции” от Регистрационния документ са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на земеделска земя в страната, така както ги вижда Дружеството, а в следващата информация са представени прогнозни данни за неговата дейност до края на 2010 г. Съдържащата се в двете точки информация се основава на очакванията и предположенията на Дружеството към настоящия момент (датата на изготвяне на Проспекта). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което се очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

Представените по долу прогнози за дейността на дружеството до края на 2010 г. са проверени от одитора на дружеството, които с подписа си декларират, че прогнозата е правилно изчислена и базата за използваното счетоводство, използвана за прогнозата е в съответствие със счетоводните политики на емитента.

Одитираните прогнози представляват приложение към настоящия Проспект.

ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ II
ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „АГРО ФИНАНС” АД СИЦ

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	Отчет 31.12.2006	Прогнози 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
Приходи от дейността					
1. Приходи от дейността					
Приходи от инвестиционни имоти		142	1 121	3 631	7 170
Други	263	3 825	9 661	25 011	48 501
2. Финансови приходи					
	4	186	206	557	743
Общо приходи от дейността	267	4 153	10 988	29 199	56 414
Разходи за дейността					
Административни разходи	(88)	(701)	(1 758)	(3 195)	(5 507)
Разходи за амортизации	(7)	(11)	(11)	(12)	(13)
Разходи за заплати и осигуровки	(31)	(62)	(83)	(100)	(120)
Други разходи за дейността	(13)	(25)	(37)	(41)	(46)
Общо разходи за дейността	(139)	(799)	(1 889)	(3 348)	(5 685)
Печалба/загуба от дейността	128	3 354	9 099	25 851	50 729
Печалба за разпределение на дивиденди				756	2 005
Нетна печалба/(загуба) за периода	128	3 354	9 099	25 095	48 724
ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (Непряк метод)					
	Отчет 31.12.2006	Прогнози 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	128	3 354	9 099	25 851	50 729
Амортизация	7	11	11	12	13
Увеличение (намаление) на задълженията	1 467	(862)	72	71	33
Намаление (увеличение) на вземанията	(98)	(521)	(915)	(1 145)	(1 882)
Покупка на инвестиционни имоти	(2 087)	(16 731)	(54 116)	(85 331)	(130 401)
Покупка на дълготрайни активи	(35)	(12)	(10)	(5)	(5)
Постъпления свързани с основния капитал	650	17 037	48 414	58 096	87 145
Изплатени дивиденди					(756)
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	32	2 276	2 554	(2 450)	4 874
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	-	32	2 308	4 863	2 412
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	32	2 308	4 863	2 412	7 286

ПРОГНОЗЕН БАЛАНС АКТИВИ	Отчет 31.12.2006	Прогнози 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
Дълготрайни активи					
Инвестиционни имоти	2 087	18 818	72 934	158 265	288 666
Материални дълготрайни активи	24	26	27	20	12
Нематериални дълготрайни активи	4	2			
Общо Дълготрайни активи	2 115	18 846	72 961	158 285	288 678
Краткотрайни активи					
Вземания от клиенти и доставчици	5	99	785	1 730	3 412
Предоставени аванси	93	520	750	950	1 150
Други краткотрайни активи					
Парични средства и парични еквиваленти	32	2 308	4 863	2 412	7 286
Общо краткотрайни активи	130	2 928	6 397	5 092	11 849
Разходи за бъдещи периоди	1	-	-	-	-
ОБЩО АКТИВИ	2 246	21 774	79 358	163 377	300 527
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ					
Собствен капитал					
Основен капитал	650	16 138	56 483	104 897	177 517
Премии от капитал		1 549	9 618	19 301	33 826
Натрупана печалба/(загуба)		128	3 482	12 580	37 675
Печалба/(загуба) от текущия период	128	3 354	9 099	25 095	48 724
Общо собствен капитал	778	21 169	78 681	161 873	297 742
Краткосрочни задължения					
Задължения към финансови предприятия	1 200	-	-	-	-
Задължения към контрагенти	256	580	650	720	750
Задължения за данъци и осигуровки		5	7	8	10
Други задължения	12	20	20	20	20
Задължения за лихви по заеми		-	-	-	-
Задължения към акционерите				756	2 005
Общо Краткосрочни задължения	1 468	605	677	1 504	2 785
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	2 246	21 774	79 358	163 377	300 527

Представените по-горе прогнози се основават на следните **основни предположения**:

1. Прогнозираният размер на портфейла от придобита земеделска земя е съобразен с очакванията на Дружеството за наличието на предлагане на подходящи имоти.
2. Дружеството планира до края на 2008 г. да реализира още едно увеличение на като в края на 2008 г. основният капитал на Дружеството да достигне 56 483 хил. лв. През 2009 г. се планира нето увеличение на капитала до 104 897 хил. лв., а през 2010 г. до 177 517 хил. лв.
3. Планира се Дружеството да придобива следните количества земя на година:
 - 2007 г. – 65 000 дка.
 - 2008 г. – 150 000 дка.

- 2009 г. – 165 000 дка.
- 2010 г. – 180 000 дка.

4. При съставяне на прогнозите, Дружеството е възприело сравнително консервативна прогноза по отношение на нарастването на цените на земеделската земя, както следва:

- 2007 г. – 45% ръст, който към датата на Проспекта е вече почти постигнат, на база наблюдаваните пазарни тенденции.
- 2008 г. – 24,5% ръст
- 2009 г. – 24% ръст
- 2010 г. – 24% ръст

5. Дружеството е изготвило и приело стратегия за постигане на максимален дял на арендованата земя от общия обем на придобитата земя, реализирането на която е заложено в прогнозите по години, както следва:

- 2007 г. – 59,05%
- 2008 г. – 85,54%
- 2009 г. – 87,42%
- 2010 г. – 88,23%

6. Средният размер на арендата на декар за всеки от разглежданите периоди е в размер на:

- 2007 г. – 12,21 лв.
- 2008 г. – 14,66 лв.
- 2009 г. – 17,59 лв.
- 2010 г. – 21,10 лв.

7. Дружеството прогнозира, че за финансовите 2009 г. и 2010 г. ще разпредели дивидент съответно в размер на 756 хил. лв. за 2009 г. и 2 005 хил. лв. за 2010 г.

8. Поддържане на оптимална парична наличност в рамките на необходимата ликвидност, под формата на пари в банкови сметки, разрешени за инвестиции съгласно с Устава.

9. Заложените оперативни разходи, разходи за управление и обслужване на дейността във всеки един момент да съответстват на заложеното в Устава ограничение.

10. По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, се предполага, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставките на данъците, дължими от Дружеството; такси за регистрация на емисии акции и облигации на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на

Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на имоти за закупуване).

Източник на прогнозната информация е ръководството на Дружеството. С подписа си на последната страница то декларира, че прогнозите са надлежно изготвени на базата на представените по-горе предположения и счетоводството е водено в съответствие със счетоводната политика на Дружеството. Прогнозите са проверени от одитора на Дружеството, което е удостоверено по надлежния ред. Одитираните прогнози са Приложени към настоящия Проспект.

Се променя както следва:

„7.1. Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2006 г. и 31.12.2007 г. изготвени съгласно МСС и на неаудитирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно МСФО към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. Посочените по горе отчети са представени на КФН и БФБ-София. За повече подробности виж. т.8 от настоящия документ.

Дружеството декларира, че оборотния капитал е достатъчен за настоящите му нужди.

За подробности виж. т. 7.7. Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г. и по специално прогнозите за дейността на дружеството за 2008 г. Дружеството планира средствата от настоящото трето увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване в средата на м. Юли 2008 г.

лева	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007	31.12.2007
Приходи от основна дейност	-	262 529	3 726 294	3 988 242
Печала/загуба от дейността	-	28 507	3 162 345	3 373 206
Нетна/печалба загуба за периода на една акция	-	0,04	0,20	0,21
Сума на активите	939 787	2 245 858	21 529 139	21 686 636
в т.ч. парични средства в банкови сметки в лева	157 445	32 450	6 710 076	2 279 234
Нетни активи	583 112	778 780	20 977 874	21 188 735
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954	16 137 954
Брой акции	650 000	650 000	16 137 954	16 137 954
Дивидент на акция	-	-	-	-

7.2. Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към 31.03.2008 г. Дружеството е придобило 9 203 бр. недвижими имота (земеделска земя и горска земя), предмет на секюритизация, с обща площ 72 559,24 дка.

➤ Вид на недвижимите имоти и дял на всеки вид от общо секюритизираните имоти

Общо придобити от Дружеството имоти към 31.03.2008 г. по видове имоти

Вид на имота	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя от вида
Поземлени имоти в горски територии	163,87	0,23%
Поземлени имоти в земеделски територии	72 395,37	99,77%
Поземлени имоти в урбанизирани територии	0,00	0,00%
Общо	72 559,24	100,00%

Поземлени имоти в земеделски територии към 31.03.2008 г.

Категория	Обща площ	% от общия обем закупена земя
I	17,99	0,02%
II	3 147,25	4,34%
III	27 113,47	37,37%
IV	21 485,83	29,61%
V	12 676,81	17,47%
VI	5 301,41	7,31%
VII	1 589,54	2,19%
VIII	456,35	0,63%
IX	534,07	0,74%
X	236,52	0,33%
Общо	72 559,24	100%

➤ Местонахождение на имотите и дял според местонахождението им от общо секюритизираните имоти

Към 31.03.2008 г.

Област	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя от вида
Бургас	2 687,81	3,70%
Варна	595,43	0,82%
Велико Търново	5 350,77	7,37%
Видин	4 092,09	5,64%
Враца	12 093,45	16,67%
Габрово	211,49	0,29%
Добрич	1 115,75	1,54%
Ловеч	1 891,99	2,61%
Монтана	13 832,81	19,06%
Пазарджик	90,66	0,12%
Плевен	11 279,67	15,55%
Разград	2 126,63	2,93%
Русе	3 812,42	5,25%
Силистра	800,21	1,10%
Сливен	134,29	0,19%
София	20,80	0,03%
Стара Загора	1 565,39	2,16%
Търговище	3 454,94	4,76%
Хасково	1 094,27	1,51%
Шумен	5 408,94	7,45%
Ямбол	899,44	1,24%
Общо	72 559,24	100%

➤ Описание на недвижимите имоти; Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти; Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и дела имот общо секюритизираните недвижими имоти; Застрахователното дружество или

дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Придобитите от “Агро Финанс” АДСИЦ недвижими имоти представляват парцели земеделска земя и земя в горски територии.

След придобиването на имотите не са правени подобрения и допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активите в експлоатация.

Отдадени и неотдадени под аренда, недвижими имоти към 31.03.2008 г.

Вид имот	Общ брой имоти	Декари	% от общия обем придобита земя
Неотдадени под аренда имоти	7 234	54 834,12	75,57%
Отдадени под аренда имоти	1 969	17 725,12	24,43%
Общо	9 203	72 559,24	100,00%

Земеделската земя не подлежи на застраховане. Тъй като плановете на дружеството са да отдава под аренда максимално количество от притежаваната от него земеделска земя, грижата за застраховане на земеделската продукция, добивана от земята, ще е на арендаторите.

➤ Оценка на недвижимите имоти

Данните за оценките на недвижимите имоти към датата на закупуване и датата на изготвяне на финансовите отчети към 31.12.2006 г., 30.09.2007 г. и 31.12.2007 г. представляват Приложение, неразделна част от настоящия Проспект. В същото приложение е представена и оценката при придобиване на придобитите имоти към 31.03.2008 г.

В изпълнение на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е извършило преоценка на придобитите имоти към 30.09.2007 г. и 31.12.2007 г.

В следващата таблица е представена информация за сумата на оценките при придобиването на имотите и преоценките на недвижимите имоти към 30.09.2007 г. и одитираните отчети към 31.12.2006 г. и 31.12.2007 г., и оценката при придобиване към 31.12.2008 г.

Период	Брой имоти	Оценка при придобиване	Стойност в края на периода
31.12.2006 г.	1 630	1 962 048	2 087 296
30.09.2007 г.	6 006	10 502 552	13 968 328
31.12.2007 г.	8 441	15 613 482	19 079 258
31.03.2008г.	9 203	17 417 876	20 838 719

Статистическа информация за подобни недвижими имоти е представена в т. „Пазар на земеделската земя в България”.

➤ Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюитизарените активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет

След датата на последния финансов отчет (годишен към 31.12.2007 г.) Дружеството не е придобивало нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизарените активи.

➤ Информация за относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски, от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Съгласно одитиран отчет на Дружеството към 31.12.2007 г. вземанията от аренда възлизат на 24 228 лв., като неплатени към 31.12.2007г. са 24 165 лв., което представлява 99,74% от общо вземаният по аренда. Съгласно сключените договори, плащанията по тях се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 01.10.2008 г.

➤ Информация за запланувани значителни материални дълготрайни активи и описание на екологичните проблеми, които могат да заесгнат използването на дълготрайните материални активи на дружеството

Съгласно предмета си на дейност и основните инвестиционни цели и ограничения, Дружеството секюритизира недвижими имоти, като инвестициите на дружеството са насочени предимствено към закупуване на земеделска земя. Уставът на Дружеството позволява и секюритизация на други видове недвижими имоти, но на този етап основната стратегия е насочена към закупуването, окрупняването и отдаването под аренда на максимално количество земеделска земя.

Като процент от разходите и активите, закупуването на един парцел земеделска земя (поради малките размери на парцелите в страната) не представлява значителен дълготраен актив.

Наличието на екологични проблеми би могло да се отрази негативно върху използваемостта на земята и земеделската продукция, която се реализи от нея. Това от своя страна би се отразило на приходите на Дружеството получавани от арендоването на земята.

Дружеството има ясна стратегия и критерии за закупуване на земеделска земя в екологично чисти райони с потенциал и възможности за сериозно земеделие.

7.3. Икономическа група

Към датата на настоящия Проспект няма дружество, което да контролира пряко или непряко „Агро Финанс” АДСИЦ.

„Агро Финанс” АДСИЦ не е част от икономическа група. Дейността на „Агро Финанс” АД е независима и не се определя от други дружества. „Агро Финанс” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

7.4. Резултати от дейността

Към датата на изготвяне на проспекта дружеството все още е в процес на натрупване на активи. Към датата на съставяне на проспекта са налични одитирани счетоводни отчети, изготвени съгласно МСФО към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г. и междинни неаудитирани отчети към 30.09.2007 г., изготвени съгласно МСФО. Формираните към края на 31.12.2006 г. „Приходи от дейността” на Дружеството са в размер на 263 хил. лв. и са осчетоводени в статията „Други приходи”. Тази сума представлява стойността на преоценката на инвестиционните имоти към края на 2006 г. Към 31.12.2007 г. „Приходите от дейността”

са в размер на 3 988 242 лв. За придобитите от дружеството недвижими имоти, предмет на секюритизация виж. т.7.2. "Придобити от Дружеството недвижими имоти".

Към 31.12.2006 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти на стойност 2 087 хил. лв. (след преоценката в края на годината). Към 31.12.2007 г. стойността на придобитите от Дружеството имоти е в размер на 19 079 хил. лв. (след преценка на придобитите имоти в края на годината), което представлява нарастване спрямо края на 2006 г. с близо 814%. „Предоставените аванси“ в баланса са формирани от аванси предоставени на агенти на Дружеството за закупуване на земеделска земя. Задълженията към доставчици са формирани от задължения на Дружеството по придобитата земеделска земя, агентски комисионни и дължимите суми на оценителите, за оценка на придобитите имоти. Задълженията към финансови предприятия представляват усвоената към 31.12.2006 г. сума по двете кредитни линии, предоставени от „Корпоративна Търговска Банка“ АД и „Стопанска и Инвестиционна Банка“ АД. Към 31.12.2007 г. и двете кредитни линии са изцяло погасени. За повече подробности относно получените от Дружеството банкови кредити виж т.7.6.

Отчетите на дружеството са оповестени в т. 8 от Резюмето и т.7 от Документа за ценните книжа.

Няма значими, необичайни и редки събития или нови разработки, които да се отразяват върху приходите на Дружеството.

Относно инфлацията, икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. "Рискови фактори".

7.5. Ликвидност и капиталови ресурси

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството към 31.12.2006 г., "Агро Финанс" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 32 хил. лева. Към 31.12.2007 г. (съгласно одитирания отчет на Дружеството) разполагаемите парични средства са в размер на 2 279 234 лв.

-Описание на вътрешни и външни 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.

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 момента Дружеството не използва външно финансиране под формата на банкови кредити.

На 25.03.2008 г. Дружеството сключи първия си необезпечен облигационен заем.

По-подробна информация за използваното външно финансиране от дружеството е дадена в т.7.6.

В следващата таблица са представени коефициентите за ликвидност на дружеството.

Анализ на ликвидността		30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007	31.12.2007
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения	0,90	0,09	13,66	5,17
Коефициент на незабавна ликвидност	Пари/Краткосрочни задължения	0,44	0,02	12,17	4,58

Подробна информация за количествата парични потоци е дадена в счетоводните отчети на емитента, предоставени на КФН и оповестени в т.7.11 „Финансова информация”.

- Оценка на източниците и количествата парични потоци

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави и ще се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

От началото на дейността му до момента Дружеството се финансира основно чрез акционерния си капитал и банкови кредитни линии. Ползваните банкови кредитни линии в началото на 2007 г. са изцяло погасени със средства от предишното (второ) увеличение на капитала на Дружеството. Ползваното банково финансиране е ефективен начин дружеството да не спира инвестиционния процес в моментите преди получаването на средствата от второто увеличение на капитала.

На 25.03.2008 г. Дружеството сключи облигационен заем в размер на 2,5 млн. евро със срок на погасяване 36 месеца.

Както набрания капитал от облигационния заем така и набрания капитал от настоящото увеличение ще се използва за финансиране на дейността на Дружеството по закупуване на недвижими имоти.

След преценка на нуждите и пазарните условия Дружеството ще може да използва и други краткосрочни заемни средства до края на 2008 г.

7.6. Данни за заеми получени от дружеството

Дата на сключване на кредита	Кредитор	Вид на заема	Размер (лева)	Падеж	Обезпечение	Усвоен размер към 31.12.2006 г.	Погасен
22.8.2006	СИБАНК	кредитна линия	1 000 000	10.6.2007	Залог на акции, собственост на трето лице	1 000 000	14.5.2007
28.12.2006	Корпоративна търговска банка АД	кредитна линия	2 000 000	26.6.2007	Залог на акции, собственост на трето лице	200 000	11.5.2007

Дата на сключване на заема	Вид на заема	Размер (евро)	Падеж	Обезпечение
25.03.2008 г.	облигационен, необезпечен	2 500 000	25.03.2011 г.	необезпечен

7.7. Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г.

В т. 4.4. “Основни тенденции” от Регистрационния документ са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на земеделска земя в страната, така както ги вижда Дружеството, а в следващата информация са представени прогнозни данни за неговата дейност до края на 2010 г. Съдържащата се в двете точки информация се основава на очакванията и предположенията на Дружеството към настоящия момент (датата на изготвяне на Проспекта). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което се очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

Представените по долу прогнози за дейността на дружеството до края на 2010 г. са проверени от одитора на дружеството, които с подписа си декларират, че прогнозата е правилно изчислена и базата за използваното счетоводство, използвана за прогнозата е в съответствие със счетоводните политики на емитента.

Прогнозите представляват приложение към настоящия Проспект.

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	Отчет	Прогнози	Прогнози	Прогнози
BGN 000	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Продължаващи дейности				
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	3 988	8 850	29 039	56 300
Доходи от други инвестиции				
Печалба/(загуба) от инвестиции	3 988	8 850	29 039	56 300
Административни разходи	-714	-1 985	-3 609	-6 375
Разходи за амортизации	-13	-29	-28	-15
Разходи за заплати и осигуровки	-64	-84	-101	-122
Други разходи за дейността	-26	-34	-37	-39
Финансови приходи/(разходи)	203	347	576	1 327
Печалба/(загуба) преди данъци	3 373	7 064	25 840	51 076
Корпоративен данък				
Печалба/(загуба) от продължаващи операции	3 373	7 064	25 840	51 076
Нетна печалба/(загуба) за периода	3 373	7 064	25 840	51 076
Печалба за разпределение на дивидент			781	2 099
Нетна печалба/(загуба) за периода	3 373	7 064	25 059	48 976

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Отчет	Прогнози	Прогнози	Прогнози	
(Непряк метод)	BGN 000	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	3 373	7 064	25 840	51 076	
Амортизация	13	29	28	15	
Увеличение (намаление) на задълженията	-969	5 069	-4 818	32	
Намаление (увеличение) на вземанията	-196	-755	-886	-1 265	
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти					
Покупка на инвестиции	-16 992	-54 673	-85 529	-130 649	
Покупка на дълготрайни активи	-19	-46	-5	-5	
Покупка на дълготрайни финансови инструменти					
Постъпления свързани с основния капитал	17 037	48 414	58 097	87 145	
Изплатени дивиденди				-781	
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	2 247	5 102	-7 274	5 568	
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОД	32	2 279	7 382	108	
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	2 279	7 382	108	5 676	

ПРОГНОЗЕН БАЛАНС	Отчет	Прогнози	Прогнози	Прогнози
	BGN 000	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
АКТИВИ				
Дълготрайни активи				
Инвестиционни имоти	19 079	73 752	159 282	289 931
Материални дълготрайни активи	25	50	28	18
Нематериални дълготрайни активи	8			
Отсрочени данъчни активи				
Дълготрайни финансови инструменти				
Общо Дълготрайни активи	19 112	73 803	159 309	289 949
Краткотрайни активи				
Вземания от клиенти и доставчици	24	749	1 584	2 799
Предоставени аванси	263	300	350	400
Други краткотрайни активи и предплатени разходи	6			
Парични средства и парични еквиваленти	2 279	7 382	108	5 676
Общо краткотрайни активи	2 572	8 430	2 042	8 875
Разходи за бъдещи периоди	2	-	-	-
ОБЩО АКТИВИ	21 687	82 233	161 351	298 823
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ПАСИВИ)				
Собствен капитал				
Основен капитал	16 138	56 483	104 897	177 517
Премии от капитал	1 549	9 618	19 301	33 825
Натрупана печалба/(загуба)	129	3 502	10 566	35 625
Печалба/(загуба) от текущия период	3 373	7 064	25 059	48 976
Общо собствен капитал	21 189	76 667	159 823	295 944
Дългосрочни задължения				
Дългосрочни заеми към трети лица	-	4 890	-	-
Дългосрочни задължения за лихви	-	-	-	-
Отсрочени данъчни пасиви	-	-	-	-
Дългосрочни провизии	-	-	-	-
Общо Дългосрочни задължения	-	4 890	-	-
Краткосрочни задължения				
Задължения към финансови предприятия	-	-	-	-
Краткосрочни заеми към свързани лица	-	-	-	-
Задължения към контрагенти	476	650	720	750
Задължения към свързани лица	-	-	-	-
Задължения за данъци и осигуровки	-	7	8	10
Краткосрочни провизии	-	-	-	-
Други задължения и разсрочени приходи	22	20	20	20
Задължения за лихви по заеми	-	-	-	-
Задължения към акционерите	-	-	781	2 099
Общо Краткосрочни задължения	498	677	1 529	2 879
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	21 687	82 233	161 351	298 823

Представените по-горе прогнози се основават на следните **основни предположения**:

1. Прогнозираният размер на портфейла от придобита земеделска земя е съобразен с очакванията на Дружеството за наличието на предлагане на подходящи имоти.

2. Дружеството планира до края на 2008 г. да реализира още едно увеличение на капитала като в края на 2008 г. основният капитал на Дружеството да достигне 56 483 хил. лв. През 2009 г. се планира пето увеличение на капитала до 104 897 хил. лв., а през 2010 г. до 177 517 хил. лв.

3. Планира се Дружеството да придобива следните количества земя на година:

- 2008 г. – 150 000 дка.
- 2009 г. – 165 000 дка.
- 2010 г. – 180 000 дка.

4. При съставяне на прогнозите, Дружеството е възприело сравнително консервативна прогноза по отношение на нарастването на цените на земеделската земя, както следва:

- 2008 г. – 34,69% ръст
- 2009 г. – 24,24% ръст
- 2010 г. – 24,39% ръст

5. Дружеството е изготвило и приело стратегия за постигане на максимален дял на арендованата земя от общия обем на придобитата земя, реализирането на която е заложено в прогнозите по години, както следва:

- 2008 г. – 90%
- 2009 г. – 90%
- 2010 г. – 90%

6. Средният размер на арендата на декар за всеки от разглежданите периоди е в размер на:

- 2008 г. – 15,40 лв.
- 2009 г. – 18,48 лв.
- 2010 г. – 22,17 лв.

7. Дружеството прогнозира, че за финансовите 2009 г. и 2010 г. ще разпредели дивидент съответно в размер на 781 хил. лв. за 2009 г. и 2 099 хил. лв. за 2010 г.

8. Поддържане на оптимална парична наличност в рамките на необходимата ликвидност, под формата на пари в банкови сметки, разрешени за инвестиции съгласно с Устава.

9. Заложените оперативни разходи, разходи за управление и обслужване на дейността във всеки един момент да съответстват на заложеното в Устава ограничение.

10. По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, се предполага, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставките на данъците, дължими от Дружеството; такси за регистрация на емисии акции и облигации на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на имоти за закупуване).

Източник на прогнозната информация е ръководството на Дружеството. С подписа си на последната страница то декларира, че прогнозите са надлежно изготвени на базата на представените по-горе предположения и счетоводството е водено в съответствие със

счетоводната политика на Дружеството. Прогнозите са проверени от одитора на Дружеството”

По т. 7.11 „Акционери, притежавачи над 5% от акциите с право на глас”

Текстът на стр. 52:

„Към 19.10.2007 г. акционерите на „Агро Финанс” АД СИЦ с над 5% са:

- **ДФ “ОББ ПРЕМИУМ АКЦИИ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София”, №5 - притежава 998 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 6,18% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

- **ЗПАД “БУЛСТРАД” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано” №5 - притежава 988 540 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 6,13% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

- **ДФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

- **ППФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

- **УПФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

- **БАНК АУСТРИЯ КРИДИТАНЩАЛД** - притежава 5 468 669 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 33,89% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

- **Клиенти на “МОРГАН СТЕНЛИ”** притежават общо 1 334 600 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 8,27% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

Основните акционери на Дружеството нямат различни права на глас от всички останали акционери.”

Се променя както следва:

„Към 31.03.2008 г. акционерите на „Агро Финанс” АД СИЦ с над 5% са:

- **ЗПАД “БУЛСТРАД” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано” №5 - притежава 846 800 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 5,25% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

- **ДФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АД СИЦ;

• **ППФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

• **УПФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

• **BAYERISCHE HYPO UND VEREINSBANK AG** - притежава 6 013 985 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 37,27% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

• **Клиенти на “МОРГАН СТЕНЛИ”** притежават общо 1 334 600 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 8,27% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

Основните акционери на Дружеството нямат различни права на глас от всички останали акционери.”

По т. 7.13 „Изплатени от Дружеството разходи към 31.12.2006 г. и към 30.09.2007 г.”

Заглавието се променя на „Изплатени от Дружеството разходи към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г.”

Текстът на стр.54-56:

„В следващите таблици са представени всички извършени от Дружеството разходи към 31.12.2006 г. и към 30.09.2007 г. и като процент от активите на дружеството за съответния период.

Общо разходи на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на инвестициони посредници	8 000,00	0,36%
Други разходи на дружеството	68 414,99	3,05%
Общо разходи	137 981,00	6,14%

Общо разходи на дружеството към 30.09.2007 г.

	30.09.2007 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	189 063,99	0,88%
Възнаграждение на банката-депозитар	900,00	0,00%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	37 446,71	0,17%
Възнаграждение на одитора	1 200,00	0,01%
Възнаграждение на инвестиционни посредници	314 789,08	1,46%
Разходи за обслужване и поддържане на придобитите имоти	-	0,00%
Други разходи на дружеството	173 029,17	0,80%
Общо разходи	716 428,95	3,33%

В следващите таблици са представени разходите за управление на Дружеството към 31.12.2006 г. и към 30.09.2007 г. и като процент от активите на дружеството за съответния период. Съгласно чл. 60, ал. 1 от Устава на Дружеството, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на оценителите	-	0,00%
Общо разходи	61 566,01	2,74%

Разходи за управление на дружеството към 31.09.2007 г.

	30.09.2007 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	189 063,99	0,88%
Възнаграждение на банката-депозитар	900,00	0,00%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	37 446,71	0,17%
Възнаграждение на одитора	1 200,00	0,01%
Възнаграждение на оценителите	4 024,00	0,02%
Общо разходи	232 634,70	1,08%

се променя както следва:

„В следващите таблици са представени всички извършени от Дружеството разходи към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г. и като процент от активите на дружеството за съответния период.

Общо разходи на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на инвестиционни посредници	8 000,00	0,36%
Други разходи на дружеството	68 414,99	3,05%
Общо разходи	137 981,00	6,14%

Общо разходи на дружеството към 31.12.2007г.

	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 инвестиционни посредници	319 789,08	1,47%
Разходи за обслужване и поддържане на придобитите имоти	122,00	0,00%
Други разходи на дружеството	223 272,25	1,03%
Общо разходи	886 230,10	4,09%

В следващите таблици са представени разходите за управление на Дружеството към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г. и като процент от активите на дружеството за съответния период. Съгласно чл. 60, ал. 1 от Устава на Дружеството, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на оценителите	-	0,00%
Общо разходи	61 566,01	2,74%

Разходи за управление на дружеството към 31.12.2007г.

	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	14382,39	0,07%
Общо разходи	357 429,16	1,65%

По т. 7.14 „Финансова информация”

Текстът и таблиците на стр.56-58:

„Дружеството е учредено през м. февруари 2006 г. Дружеството е предоставило на КФН с вх №:

1.№РГ-05-00/14 от 30.10.2006 г. междинен неодитиран отчет на Дружеството, към 30.09.2006 г., изготвен съгласно МСФО;

2.№РГ-05-00/4 от 15.12.2007 г. годишен одитиран отчет на Дружеството, към 31.12.2006 г., изготвен съгласно МСФО;

3.№РГ-05-00/13 от 17.10.2007 г. междинен неодитиран отчет на Дружеството, към 30.09.2007 г., изготвен съгласно МСФО;

Приложение към Проспекта са одитираните прогнози за дейността на Дружеството до 2010 г.

В следващите таблици са представени посочените по горе отчети на Дружеството:

ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ II
ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „АГРО ФИНАНС” АД СИЦ

БАЛАНС	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
АКТИВИ	BGN	BGN	BGN
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	589 349	2 087 296	13 968 328
Материални дълготрайни активи	24 618	24 198	23 722
Нематериални дълготрайни активи	3 880	3 350	7 178
Общо Дълготрайни активи	617 847	2 114 844	13 999 228
Краткотрайни активи			
Вземания от контрагенти	163 881	-	4 394
Предоставени аванси	-	93 177	692 406
Други	-	5 080	122 015
Парични средства и парични еквиваленти	157 445	32 450	6 710 076
Общо краткотрайни активи	321 326	130 707	7 528 891
Разходи за бъдещи периоди	614	307	1 020
ОБЩО АКТИВИ	939 787	2 245 858	21 529 139
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	BGN	BGN	BGN
Собствен капитал			
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954
Премии от капитал	-	-	1 548 795
Натрупана печалба/(загуба)	-	-	128 780
Печалба/(загуба) от текущия период	(66 888)	128 780	3 162 345
Общо собствен капитал	583 112	778 780	20 977 874
Дългосрочни задължения			
Дългосрочни заеми към трети лица			
Дългосрочни задължения към свързани лица			
Общо Дългосрочни задължения	-	-	-
Краткосрочни задължения			
Задължения към финансови предприятия	300 000	1 200 000	
Задължения към контрагенти	43 275	241 992	494 616
Задължения към обслужващо дружество	-	14 343	35 481
Задължения към персонала	2 277	-	1 982
Данъчни задължения	862	-	2 277
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	1 766
Други	10 260	10 743	15 143
Общо Краткосрочни задължения	356 674	1 467 078	551 265
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	939 786	2 245 858	21 529 139

ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ II
ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „АГРО ФИНАНС” АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	BGN	BGN	BGN
	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Продължаващи дейности			
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти			
Доходи от други инвестиции			
Печалба/(загуба) от инвестиции	-	-	-
Приходи от дейността	-	262 529	3 726 294
Финансови приходи/(разходи)	2 399	(7 518)	84 442
Административни разходи	(23 014)	(86 831)	(607 104)
Разходи за амортизации	(1 391)	(7 223)	(8 387)
Разходи за заплати и осигуровки	(5 651)	(30 606)	(27 804)
Други разходи за дейността	(850)	(1 571)	(5 096)
Печалба/(загуба) преди данъци	(28 507)	128 780	3 162 345
Корпоративен данък			-
Печалба/(загуба) от продължаващи операции			
Нетна печалба/(загуба) за периода	(28 507)	128 780	3 162 345
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	BGN	BGN	BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Покупка на инвестиционни имоти	(589 349)	(1 682 246)	(8 535 940)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти			
Покупка на финансови активи			
Постъпления от продажба на финансови активи			
Други постъпления от инвестиционна дейност		97	10 730
Други плащания			(10 536)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	(589 349)	(1 682 149)	(8 535 747)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от контрагенти и служители	-	207	34 357
Плащания към контрагенти и служители	(198 634)	(119 217)	(626 577)
Платени лихви и други подобни	(377)	(899)	(1 037)
Платени данъци			
Възстановени данъци			
Други постъпления	15 186	15 186	4 260
Други плащания	(18 676)	(18 769)	(89)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(202 501)	(123 493)	(589 086)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления свързани с основния капитал	650 000	650 000	17 036 749
Постъпления свързани с краткосрочни заеми	300 000	1 200 000	1 932 500
Плащания свързани с краткосрочни заеми			(3 132 500)
Постъпления от лихви	2 672	2 660	35 478
Платени лихви	(3 377)	(14 568)	(69 769)
Платени дивиденди			
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	949 295	1 838 092	15 802 459
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	157 445	32 450	6 677 626
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	-	-	32 450
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	157 445	32 450	6 710 076

Се променя както следва:

„Дружеството е учредено през м. февруари 2006 г. Дружеството е предоставило на КФН с вх №:

1. №РГ-05-00/14 от 30.10.2006 г. междинен неаудитиран отчет на Дружеството, към 30.09.2006 г., изготвен съгласно МСФО;

2. №РГ-05-00/4 от 15.12.2007 г. годишен одитиран отчет на Дружеството, към 31.12.2006 г., изготвен съгласно МСФО;

3. №РГ-05-00/13 от 17.10.2007 г. междинен неаудитиран отчет на Дружеството, към 30.09.2007 г., изготвен съгласно МСФО;

4. №10-05-4238 от 28.03.2008 г. годишен одитиран отчет на Дружеството, към 31.12.2007 г., изготвен съгласно МСФО;

Приложение към Проспекта са проверените от одитора на Дружеството прогнози за дейността на Дружеството до 2010 г.

В следващите таблици са представени посочените по горе отчети на Дружеството:

БАЛАНС	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007	31.12.2007
АКТИВИ	BGN	BGN	BGN	BGN
Дълготрайни активи				
Инвестиционни имоти	589 349	2 087 296	13 968 328	19 079 258
Материални дълготрайни активи	24 618	24 198	23 722	25 305
Нематериални дълготрайни активи	3 880	3 350	7 178	8 308
Общо Дълготрайни активи	617 847	2 114 844	13 999 228	19 112 871
Краткотрайни активи				
Вземания от контрагенти	163 881	-	4 394	24 165
Предоставени аванси	-	93 177	692 406	262 673
Други	-	5 080	122 015	5 928
Парични средства и парични еквиваленти	157 445	32 450	6 710 076	2 279 234
Общо краткотрайни активи	321 326	130 707	7 528 891	2 572 000
Разходи за бъдещи периоди	614	307	1 020	1 765
ОБЩО АКТИВИ	939 787	2 245 858	21 529 139	21 686 636
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ				
Собствен капитал				
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954	16 137 954
Премии от капитал	-	-	1 548 795	1 548 795
Натрупана печалба/(загуба)	-	-	128 780	128 780
Печалба/(загуба) от текущия период	(66 888)	128 780	3 162 345	3 373 206
Общо собствен капитал	583 112	778 780	20 977 874	21 188 735
Дългосрочни задължения				
Дългосрочни заеми към трети лица				
Дългосрочни задължения към свързани лица				
Общо Дългосрочни задължения	-	-	-	-
Краткосрочни задължения				
Задължения към финансови предприятия	300 000	1 200 000		
Задължения към контрагенти	43 275	241 992	494 616	447 133
Задължения към обслужващо дружество	-	14 343	35 481	28 625
Задължения към персонала	2 277	-	1 982	-
Данъчни задължения	862	-	2 277	-
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	1 766	-
Други	10 260	10 743	15 143	22 143
Общо Краткосрочни задължения	356 674	1 467 078	551 265	497 901
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	939 786	2 245 858	21 529 139	21 686 636

ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ II
ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „АГРО ФИНАНС” АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	BGN 30.9.2006	BGN 31.12.2006	BGN 30.9.2007	BGN 31.12.2007
Продължаващи дейности				
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти				
Доходи от други инвестиции				
Печалба/(загуба) от инвестиции	-	-	-	-
Приходи от дейността	-	262 529	3 726 294	3 988 242
Финансови приходи/(разходи)	2 399	(7 518)	84 442	202 761
Административни разходи	(23 014)	(86 831)	(607 104)	(750 744)
Разходи за амортизации	(1 391)	(7 223)	(8 387)	(13 242)
Разходи за заплати и осигуровки	(5 651)	(30 606)	(27 804)	(48 564)
Други разходи за дейността	(850)	(1 571)	(5 096)	(5 247)
Печалба/(загуба) преди данъци	(28 507)	128 780	3 162 345	3 373 206
Корпоративен данък			-	-
Печалба/(загуба) от продължаващи операции				
Нетна печалба/(загуба) за периода	(28 507)	128 780	3 162 345	3 373 206
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	BGN	BGN	BGN	BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007	31.12.2007
Покупка на инвестиционни имоти	(589 349)	(1 682 246)	(8 535 940)	(13 039 741)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти				
Покупка на финансови активи				
Постъпления от продажба на финансови активи				
Други постъпления от инвестиционна дейност		97	10 730	26 839
Други плащания			(10 536)	(20 873)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	(589 349)	(1 682 149)	(8 535 747)	(13 033 775)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ				
Постъпления от контрагенти и служители	-	207	34 357	41 566
Плащания към контрагенти и служители	(198 634)	(119 217)	(626 577)	(802 697)
Платени лихви и други подобни	(377)	(899)	(1 037)	(1 382)
Платени данъци				
Възстановени данъци				
Други постъпления	15 186	15 186	4 260	5 497
Други плащания	(18 676)	(18 769)	(89)	(89)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(202 501)	(123 493)	(589 086)	(757 105)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ				
Постъпления свързани с основния капитал	650 000	650 000	17 036 749	17 036 749
Постъпления свързани с краткосрочни заеми	300 000	1 200 000	1 932 500	1 932 500
Плащания свързани с краткосрочни заеми			(3 132 500)	(3 132 500)
Постъпления от лихви	2 672	2 660	35 478	270 733
Платени лихви	(3 377)	(14 568)	(69 769)	(69 819)
Платени дивиденди				
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	949 295	1 838 092	15 802 459	16 037 663
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	157 445	32 450	6 677 626	2 246 783
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	-	-	32 450	32 450
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	157 445	32 450	6 710 076	2 279 233

По т. 7.15 „Съществени промени след датата на последния годишен или междинен финансов отчет”

Текстът на стр.59:

„След датата на последния междинен финансов отчет – 30.09.2007 г. до датата на изготвяне на настоящия документ са настъпили следните съществени обстоятелства:

На 12.10.2007 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала на дружеството, предмет на настоящия проспект. За подробности виж. Документа за предлаганите ценни книжа.

На 26.10.2007 г. с решение на Съвета на директорите е избрано още едно обслужващо дружество, което ще осъществява управление на имотите, правно обслужване и счетоводната отчетност на Дружеството. На 26.10.2007г. е подписан Договора с „Профинет” ЕООД. За повече подробности виж. т.7.6. от настоящия документ.

На 29.10.2007 г. с решение на Съвета на директорите е променено възнаграждението на „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД в качеството му на обслужващо дружество на Емитента и е променен обхвата на дейностите, които „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД ще осъществява при обслужването на дейността на Емитента (за подробности виж т.7.9. “Обслужващи Дружества”). На 29.10.2007г. е подписан Анекс към договора за горното с „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД.

На 26.10.2007 г. Дружеството чрез информационен бюлетин (предоставен на КФН, БФБ и медиите) е оповестило, че към 25.10.2007 г. инвестиционният му портфейл е достигнал достигна 52 245 дка. земеделска земя и че предстои финализирането на сделките за закупуването на още над 2 600 дка.

След датата на последния междинен финансов отчет до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали други съществени промени в дейността и финансовите му отчети.”

Се променя както следва:

„След датата на последния финансов отчет – 31.12.2007 г. до датата на изготвяне на настоящия документ са настъпили следните съществени обстоятелства:

На 21.03.2008 г. Съветът на директорите на Дружеството взе решение за емитиране необезпечени корпоративни облигации със следните параметри: размер 2,5 млн. евро, срок на погасяване – 36 месеца, лихва – фиксиран лихвен процент в размер на 7,5%, погасителен план – еднократно на надежда.

На 25.03.2008 г. Дружеството сключи гореописания облигационен заем.

На 15.04.2007 г. Дружеството чрез информационен бюлетин (предоставен на КФН, БФБ и медиите) е оповестило, че към 31.03.2008 г. инвестиционният му портфейл е достигнал 72 559 дка. земеделска земя.

На 17.04.2008 г. се проведе среща-обсъждане между Дружеството–емитент и инвестиционните посредници – мениджъри на настоящата емисия на която бе взето решение в най-кратки срокове да се стартира подписката по третото увеличение на капитала на „Агро Финанс” АДСИЦ.

След датата на финансов отчет(годишен) до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали други съществени промени в дейността и финансовите му отчети.”

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копие от протокола на заседание на Съвета на директорите за приемане на настоящото допълнение към проспекта;
2. Актуализирани прогнози за дейността на Дружеството до края на 2010 г.
3. Информация за оценката и преоценката на притежаваните от "Агро Финанс" АДСИЦ имоти към 31.03.2008 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните, в качеството си на Членове на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ с подписите си декларират, че доколкото им е известно Допълнението към Документа за предлаганите ценни книжа, част от Проспекта за увеличението на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ, съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

Председател на съвета на директорите

.....

Десислава Йорданова

Заместник председател на съвета на директорите

.....

Сава Савов

Член на съвета на директорите

и Изпълнителен директор

.....

Огнян Калев

ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните лица, в качеството им съответно на съставител и одитор на финансовите отчети на „Агро Финанс” АДСИЦ, с подписите си декларират, че доколкото им е известно, информацията във финансовите отчети на Емитента, представени в Допълнението към Проспекта, е вярна и пълна.

.....

Елеонора Стоева
Главен счетоводител
„Агро Финанс” АДСИЦ

.....

Стефана Стоицева
Одитор
„Агейн Такт” ООД

**ИЗГОТВИЛИ ДОПЪЛНЕНИЕТО КЪМ ДОКУМЕНТА ЗА
ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА
ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА АГРО ФИНАНС АД СИЦ**

Изброените по долу лица с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Допълнението към Проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

За „Ти Би Ай Инвест” ЕАД:

.....
Представяващ: Стоян Тошев
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

.....
Представяващ: Валентина Цонева
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

.....
Изготвил
допълнението към
проспекта : Ралица Пеева
Директор „Корпоративни финанси”