

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 IV-то тримесечие на 2007г.

На 12.10.2007г. беше взето решение от Съвета на директорите на дружеството за увеличаване на капитала на дружеството от 16 137 954 лв. На 32 275 908 лв. Чрез първично публично предлагане (подписка) на 16137 954 броя нови обикновени безналични акции с право на глас и с емисионна стойност от 1.20 лв. всяка.

На 26.10.2007г. беше взето решение от съвета на директорите на дружеството за сключване на договор между „Агро Финанс” АДСИЦ и „Профинет” ЕООД, по силата на който „Профинет” ЕООД извършва дейност като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18. ал.2 от ЗДСИЦ.

С решение № 1572 – Е от 28.11.2007г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на емисия акции в размер 16 137 954 лева, разпределени в 16 137 954 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.20 лева всяка, които ще бъдат издадени от „Агро Финанс” АДСИЦ, гр. София в резултат на увеличаване на капитала на дружеството, съгласно решение от заседание на съвета на директорите на дружеството, проведено на 12.10.2007г. Вписа посочената емисия акции, предмет на първично публично предлагане, в процес на емитиране, към водения от КФН регистър по чл. 30, ал.1 т.3 от ЗКФН.

На 28.11.2007г. Съветът на директорите взе решение за сключване на договор за наем, с което се смени адреса за кореспонденция на дружеството в гр. София ул. „Владайска” № 71, ет.1.

- Към 25.10.2007 г. инвестиционният портфейл на „Агро Финанс” АДСИЦ достигна 52 245 дка земеделска земя. Предстои финализирането на сделките по закупуването на още над 2 600 дка. Печалбата на дружеството към 30.09.2007 г. възлиза на 3 162 345 лева. След преоценка на притежаваните към тази дата недвижими имоти, тяхната стойност възлиза на 13 968 328 лева, а нетната стойност на активите на една акция е в размер на 1.30 лева.
- Към 31.10.2007 г. „Агро Финанс” АДСИЦ притежава портфейл от инвестиционни имоти с общ размер 53 849 декара. Инвестираните средства от дружеството са в размер на 11 825 хил.лв. при средна цена на портфейла, с включени всички разходи 219.50 лева. Инвестиционният портфейл на „Агро Финанс” АДСИЦ е на стойност 15 808 хил. лева. Във връзка с предстоящото трето увеличение на капитала, на 31.10.2007 г. Дружеството внесе в Комисията за финансов надзор Проспекта за първично публично предлагане на акции.
- Към 30.11.2007 г. инвестиционният портфейл на „Агро Финанс” АДСИЦ е формиран от 61 875 декара земеделска земя. През м. Ноември са закупени 8 026 декара. Инвестираните средства от дружеството са в размер на 13.83 млн. лева, при средна цена на портфейла с включени всички разходи 223.52 лева на декара.

Инвестиционният портфейл на дружеството е на стойност 17.81 млн. лева. Във връзка с предстоящото трето увеличение на капитала на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на 28.11.2007 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството.

▪ Към 31.12.2007 г. количеството на придобитите земеделски земи от „Агро Финанс“ АДСИЦ достигна 66 074 дка. Секюритизирани от дружеството активи във вид на земеделска земя към 31.12.2007г. са нараснали спрямо предходното тримесечие (към 30.09.2007г.) с 41.80 на сто. Инвестираните средства от дружеството са в размер 14.86 млн. лв., при средна цена на портфейла с включени всички разходи 224.89 лева на декар.

От началото на годината до края на IV –то тримесечие са настъпили следните по-важни събития:

На свое заседание от 08.02.2007г. СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на дружеството от 650 000 лева на 36 400 000 лева чрез първично публично предлагане (подписка) на 35 750 000 броя нови обикновени безналични акции с право на глас и с емисионна стойност от 1,10 лева всяка. За решението е уведомена Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София АД, на която се търгуват акциите на дружеството.

С решение № 4 по ф.д.№ 2125/2006г. СГС вписа по партидата на „Агро Финанс“ АДСИЦ в регистъра за търговски дружества промяна в капитала на дружеството от 650 000 лева на 16 137 954 лева чрез издаване на нови 15 487 954 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една, като резултат от проведената от 26.03.2007г. до 03.05.2007г. публична подписка.

На 13.07.2007 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на което ОС взе следните решения:

- Прие отчета за дейността на дружеството през 2006г.;
- Прие за сведение отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите на дружеството за 2006г.;
- Прие доклада на специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт“ ООД за извършената проверка на дейността на дружеството за 2006г.;
- Одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2006г.;
- Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2006 г.;
- Избра специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт“ ООД (вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 14163 от 1997г.) за одитор на Дружеството, който да провери и завери годишния финансов отчет на „Агро Финанс“ АДСИЦ за 2007 г.;
- Прие промени в устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ.
- Прие промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството;
- Определи възнаграждението на членовете на Съвета на директорите.

С решение № 5 по ф.д.№ 2125/2006г. СГС вписа по партидата на „Агро Финанс“ АДСИЦ в регистъра за търговски дружества приетите от Общото събрание промени в Устава, и промяната в състава на Съвета на директорите на Дружеството, като заличи като членове на Съвета на директорите ЗПАД „БУЛСТРАД“ АД, ЗАД „БУЛСТРАД ЖИВОТ“ АД, „СИЕСАЙЕФ“ АД и „ПЕРСИМОН“ ЕООД и вписа като членове на Съвета на директорите Десислава Иванова Йорданова - Председател на СД, и Сава Василев Савов – Заместник-председател на СД.

На 12.10.2007г. беше взето решение от Съвета на директорите на дружеството за увеличаване на капитала на дружеството от 16 137 954 лв. На 32 275 908 лв. Чрез първично публично предлагане (подписка) на 16137 954 броя нови обикновени безналични акции с право на глас и с емисионна стойност от 1.20 лв. всяка.

На 26.10.2007г. беше взето решение от съвета на директорите на дружеството за сключване на договор между „Агро Финанс“ АДСИЦ и „Профинет“ ЕООД, по силата на който „Профинет“ ЕООД извършва дейност като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18. ал.2 от ЗДСИЦ.

С решение № 1572 – Е от 28.11.2007г. на Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на емисия акции в размер 16 137 954 лева, разпределени в 16 137 954 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.20 лева всяка, които ще бъдат издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ, гр. София в резултат на увеличаване на капитала на дружеството, съгласно решение от заседание на съвета на директорите на дружеството, проведено на 12.10.2007г. Вписа посочената емисия акции, предмет на първично публично предлагане, в процес на емитиране, към водения от КФН регистър по чл. 30, ал.1 т.3 от ЗКФН.

На 28.11.2007г. Съветът на директорите взе решение за сключване на договор за наем, с което се смени адреса за кореспонденция на дружеството в гр. София ул. „Владайска“ № 71, ет.1.

- Към 27.06.2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ е придобило земеделска земя общо в размер на 26 278 дка спрямо общ размер към 31.03.2007 г. от 13509 дка, или секюритизираните от дружеството активи във вид на земеделска земя са нараснали спрямо предходния период (към 31.03.2007г.) с 94,5 на сто.
- Към 12.07.2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ е придобило земеделска земя общо в размер на 30 150 дка със средна цена на придобиване 204.26 лв. с включени всички разходи.
- Към 31.07.2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ притежава портфейл от инвестиционни имоти в земеделски територии с общ размер от 34 127 декара. Средната инвестиционна цена на портфейла, с включени всички разходи, е 207 лева на декар.
- Към 31.08.2007 г. инвестиционният портфейл на „Агро Финанс“ АДСИЦ достигна 40 425 декара земеделска земя. Инвестираните средства от дружеството са в размер на 8 496 хил.лв., при средна цена на портфейла с включени всички разходи 210 лева на декар.
- Съгласно публично оповестените отчети към 30.09.2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ приключи третото тримесечие с положителен финансов резултат – печалба в размер на 3 162 345 лева. Инвестиционният портфейл на дружеството включва 46 595 декара земеделска земя на стойност 13 968 328 лева. Балансовата стойност на 1 акция от капитала на дружеството се изчислява на 1.30 лева за акция. Собственият капитал към 30.09.2007 г. е в размер на 20 977 874 лева, а акционерният 16 137 954 лева.
- Към 30.09.2007 г. инвестиционният портфейл на „Агро Финанс“ АДСИЦ достигна 46 595 дка земеделска земя. Инвестираните средства от дружеството са в размер на 9 985 хил.лв., при средна цена на портфейла с включени всички разходи 214 лева на декар. Предстои трето увеличаване на капитала на „Агро финанс“ АДСИЦ. На заседание от 12.10.2007 г. Съветът на директорите взе решение за увеличаване на

капитала чрез издаване на 16 137 954 нови обикновени безналични акции, с право на глас. Емисионната стойност на една акция е 1.20 лева, срещу една съществуваща преди увеличението акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 1 нова акция. Средствата от увеличението на капитала ще бъдат инвестирани в закупуване на обработваеми земеделски земи с цел окрупняването им и отдаването им под наем или аренда. Очаква се процедурата по третото увеличение да приключи януари-март 2008 г. До тогава дружеството планира да е инвестирало напълно средствата от второто увеличение на капитала.

- Към 25.10.2007 г. инвестиционният портфейл на „Агро Финанс“ АДСИЦ достигна 52 245 дка земеделска земя. Предстои финализирането на сделките по закупуването на още над 2 600 дка. Печалбата на дружеството към 30.09.2007 г. възлиза на 3 162 345 лева. След преценка на притежаваните към тази дата недвижими имоти, тяхната стойност възлиза на 13 968 328 лева, а нетната стойност на активите на една акция е в размер на 1.30 лева.

- Към 31.10.2007 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ притежава портфейл от инвестиционни имоти с общ размер 53 849 декара. Инвестираните средства от дружеството са в размер на 11 825 хил.лв. при средна цена на портфейла, с включени всички разходи 219.50 лева. Инвестиционният портфейл на „Агро Финанс“ АДСИЦ е на стойност 15 808 хил. лева. Във връзка с предстоящото трето увеличение на капитала, на 31.10.2007 г. Дружеството внесе в Комисията за финансов надзор Проспекта за първично публично предлагане на акции.

- Към 30.11.2007 г. инвестиционният портфейл на „Агро Финанс“ АДСИЦ е формиран от 61 875 декара земеделска земя. През м. Ноември са закупени 8 026 декара. Инвестираните средства от дружеството са в размер на 13.83 млн. лева, при средна цена на портфейла с включени всички разходи 223.52 лева на декар. Инвестиционният портфейл на дружеството е на стойност 17.81 млн. лева. Във връзка с предстоящото трето увеличение на капитала на „Агро Финанс“ АДСИЦ, на 28.11.2007 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството.

- Към 31.12.2007 г. количеството на придобитите земеделски земи от „Агро Финанс“ АДСИЦ достигна 66 074 дка. Секюритизирани от дружеството активи във вид на земеделска земя към 31.12.2007г. са нараснали спрямо предходното тримесечие (към 30.09.2007г.) с 41.80 на сто. Инвестираните средства от дружеството са в размер 14.86 млн. лв., при средна цена на портфейла с включени всички разходи 224.89 лева на декар.

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

Общата стойност на активите на дружеството към 31.12.2007г. е 21 686 636 лева. Дружеството е инвестирало основно в земеделски земи в различни райони на страната на стойност 19 079 258 лв. или 87.98 % от стойността на активите.

Към 31.12.2007 г. дружеството разполага с парични средства в размер на 2 279 234 лева (в т. ч. блокирани парични средства в размер на 13 500 лева). Свободният паричен ресурс, който ще бъде използван за нови инвестиции в земеделска земя, е в размер на 2 265 734 лева, или 10.45 % от общата сума на активите в баланса, т.е. дружеството е инвестирало почти изцяло средствата от второто увеличение на капитала.

По договори за посредничество са предоставени авансово суми по заявки за покупка на земеделска земя в размер на 262 673 лева.

В резултат на второто увеличение на капитала Дружеството не е ползвало банкови кредити през четвъртото тримесечие на 2007г. и към 31.12.2007г. задълженията на Дружеството в размер на 497 901 лева имат текущ характер и се изплащат в срок.

Собственият капитал на дружеството е в размер на 21 188 735 лева и формира 97.70 % от общия капиталов ресурс.

Нетната печалба на " АГРО ФИНАНС" АДСИЦ за периода 01.01.2007 – 31.12.2007 е 3 373 206 лв. Дружеството извърши преценка на закупените имоти и формира печалба от промяната в справедливата им стойност в размер на 3 958 306 лв. Приходите от лихви към 31.12.2007 са в размер на 271 192 лева.

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.

31.12.2007г.
София

Изпълнителен директор

/Огнян Калев/