

Междинен доклад
за дейността на „Агро Финанс” АДСИЦ по чл. 100б, 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 I-во тримесечие на 2010г.

I.a. Информация за важни събития, настъпили през I-во тримесечие на 2010г.

Инвестиционен портфейл:

Към 31.03.2010 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ е формиран от 128 133 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 36,169 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 282,28 лева на декар.

Към 31.03.2010 г. инвестиционните имоти включват 96,08% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,92% земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2010 г. 88,28% от придобитата земеделска земя е в три от шестте района на страната - Северозападен, Северен централен и Североизточен район. Тези райони се характеризират с високо качество на земеделската земя и потенциал за развитието на земеделието.

С най-висока концентрация са земеделските земи в областите Монтана, Плевен и Враца, в които „Агро Финанс” АДСИЦ притежава общо над 71 хил. декара (56% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

От началото на годината са направени 5 замени на имоти за общо хиляда и триста декара в областите Плевен и Монтана с цел окрупняване на земята.

Към 31.03.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 107 хил. дка., (83 % от общо закупената земя към 31.03.2010), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 31.03.2010 г. е в размер на 21 лева на декар.

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

Друга важна информация

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 31.12.2009 г. е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

Отчета за второ шестмесечие на 2009г. по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

Годишният финансов отчет на дружеството за 2009 г. е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ /BAGA/, ISIN код BG2100007082, Дружеството извърши четвърто по ред редовно лихвено плащане на 25 март 2010 г. Облигационният заем в размер на 2,5 млн. евро беше сключен на 25 март 2008 г. за срок от три години. Годишният лихвен процент е фиксиран и е в размер на 7,5 % на годишна база. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 22.03.2010г.

I.б. Информация за важни събития, настъпили с натрупване от началото на финансовата година до края на I-во тримесечие на 2010г.

Инвестиционен портфейл:

Към 31.03.2010 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 128 133 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 36,169 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 282,28 лева на декар.

Към 31.03.2010 г. инвестиционните имоти включват 96,08% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,92% земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2010 г. 88,28% от придобитата земеделска земя е в три от шестте района на страната - Северозападен, Северен централен и Североизточен район. Тези райони се характеризират с високо качество на земеделската земя и потенциал за развитието на земеделието.

С най-висока концентрация са земеделските земи в областите Монтана, Плевен и Враца, в които „Агро Финанс“ АДСИЦ притежава общо над 71 хил. декара (56% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

От началото на годината са направени 5 замени на имоти за общо хиляда и триста декара в областите Плевен и Монтана с цел окрупняване на земята.

Към 31.03.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 107 хил. дка., (83 % от общо закупената земя към 31.03.2010), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 31.03.2010 г. е в размер на 21 лева на декар.

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

Друга важна информация

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 31.12.2009 г. е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

Отчета за второ шестмесечие на 2009г. по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

Годишният финансов отчет на дружеството за 2009 г. е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ /6AGA/, ISIN код BG2100007082, Дружеството извърши четвърто по ред редовно лихвено плащане на 25 март 2010 г. Облигационният заем в размер на 2,5 млн. евро беше сключен на 25 март 2008 г. за срок от три години. Годишният лихвен процент е фиксиран и е в размер на 7,5 % на годишна база. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 22.03.2010г.

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.03.2010г. е в размер на 45 064 хил. лв. и формира 87 % от стойността на активите.

Към 31.03.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи се е увеличила със 70% спрямо 31.03.2009г., а средната договорена от Дружеството рента за 2009/2010 стопанска година е нараснала със 17% спрямо предходната година. В резултат на това приходите от аренда и наем за първото тримесечие на 2010 г., които са в размер на 695 хил. лева и представляват 91% от общите приходи на Дружеството, са нараснали повече от два пъти спрямо същия период на 2009г.

Финансовият резултат за периода 01.01.2010г. – 31.03.2010г. е печалба в размер на 329 хил. лева.

Собственият капитал на дружеството към 31.03.2010г. е в размер на 45 190 хил. лева и формира 88 % от общия капиталов ресурс.

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

„Агро Финанс“ АДСИЦ е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в сектора – икономическия климат в страната, конюнктура на пазара на недвижими имоти и по-специално на пазара на земеделска земя, ликвидността на инвестициите, сравнително ниска заетост на инвестиционните имоти.

Основна част от приходите на Дружеството се формират от получените аренды/наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на арендаторите/наемателите и тяхната способност да заплащат текущите си задължения. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите арендатори/наематели, Дружеството

извършва и смята да извършва подбор на същите, като предпочитани ще бъдат фирмите доказали своите професионални умения в сферата си на работа. Също така Дружеството застрахова основна част от вземанията си по договорите за аренда и наем в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което обезпечава в голяма степен тяхната събираемост.

Намалението на пазарните нива на рентите също би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключване на дългосрочни договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

Дружеството не гарантира пълна заетост на отдаваните от него земи под аренда. Възможно е да възникнат периоди, през които поради технически причини или пазарни условия да не бъдат привлечени арендатори. Липсата на арендатори за продължителен период от време би се отразило пряко върху намаляване на планираните приходи от аренда от дадения имот. С оглед ограничаването на този риск Дружеството извършва инвестиции в земеделски имоти след предварително проучване и съобразяване с тенденциите за развитие на района, както и с нагласите на бъдещите арендатори.

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.

29.04.2010г.

София

Изпълнителен директор:

/Десислава Йорданова/

