

Междинен доклад
за дейността на „Агро Финанс” АДСИЦ по чл. 100о,ал.4,т.2 от ЗПЩК
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 III-то тримесечие на 2010г.

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

Инвестиционен портфейл:

Към 30.09.2010 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ е формиран от 130 958 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 37,072 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 283,08 лева на декар.

Към 30.09.2010 г. инвестиционните имоти включват 96,12% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,88% земя с по-ниска категория.

Към 30.09.2010 г. 88,53% 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 75 хил. декара (57% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

През тримесечието е направена една замяна на имоти за двеста и шестдесет декара в област Плевен с цел окрупняване на земята.

Към 30.09.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 115 хил. дка., (88 % от общо закупената земя към 30.09.2010), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 30.09.2010 г. е в размер на 20 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем за 2009/2010 стопанска година, сключени с юридически лица, се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

Друга важна информация

На 30.07.2010 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 26.10.2007г., с което се приема годишното възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1,5% от стойността на активите да бъде променено на 1,5% от стойността на придобиване на инвестиционните имоти. Възнаграждението ще се изчислява и изплаща на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0.375% върху стойността на придобиване

на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството към края на съответното тримесечие. Промяната във възнаграждението влиза в сила от 01 юли 2010 г.

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 30.06.2009 г. е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

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

Отчета за първо шестмесечие на 2010г. 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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG I- <http://bull.investor.bg/>

Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ, София, на основание чл. 223, ал.1 от ТЗ и чл. 34, ал. 1 от устава на Дружеството, свиква извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АД СИЦ на 18.10.2010 г. Поканата и материалите за ОСА са обявени в търговския регистър, представени са на КФН и БФБ, както и са публикувани на следните интернет адреси:

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

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АД СИЦ /6AGA/, ISIN код BG2100007082, Дружеството извърши пето по ред редовно лихвено плащане с дата 25 септември 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 21.09.2010г.

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

Инвестиционен портфейл:

Към 30.09.2010 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ е формиран от 130 958 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 37,072 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 283,08 лева на декара.

Към 30.09.2010 г. инвестиционните имоти включват 96,12% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ инвестира с приоритет, и 3,88% земя с по-ниска категория.

Към 30.09.2010 г. 88,53% 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 75 хил. декара (57% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

През тримесечието е направена една замяна на имоти за двеста и шестдесет декара в област Плевен с цел окрупняване на земята.

Към 30.09.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 115 хил. дка., (88 % от общо закупената земя към 30.09.2010), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 30.09.2010 г. е в размер на 20 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем за 2009/2010 стопанска година, сключени с юридически лица, се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

* * *

Към 30.06.2010 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ е формиран от 130 088 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 36,805 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 282,92 лева на декар.

Към 30.06.2010 г. инвестиционните имоти включват 96,14% 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 3,86% земя с по-ниска категория.

Към 30.06.2010 г. 88,46% 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 73 хил. декара (56% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

От началото на годината са направени 8 замени на имоти за общо две хиляди декара в областите Плевен и Монтана с цел окрупняване на земята.

Към 30.06.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 114 хил. дка., (88 % от общо закупената земя към 30.06.2010), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 30.06.2010 г. е в размер на 20 лева на декар.

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

* * *

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“ АД СИЦ 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

На 30.07.2010 г. „Агро Финанс“ АД СИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт“ ЕООД подписаха Анекс към Договор от 26.10.2007г., с което се приема годишното възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1,5% от стойността на активите да бъде променено на 1,5% от стойността на придобиване на инвестиционните имоти. Възнаграждението ще се изчислява и изплаща на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0.375% върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството към края на съответното тримесечие. Промяната във възнаграждението влиза в сила от 01 юли 2010 г.

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 30.06.2009 г. е представен на КФН и БФБ и е публикуван на следните интернет адреси:

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

Отчета за първо шестмесечие на 2010г. 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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG I- <http://bull.investor.bg/>

Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ, София, на основание чл. 223, ал.1 от ТЗ и чл. 34, ал. 1 от устава на Дружеството, свиква извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АД СИЦ на 18.10.2010 г. Поканата и материалите за ОСА са обявени в търговския регистър, представени са на КФН и БФБ, както и са публикувани на следните интернет адреси:

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

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АД СИЦ /6AGA/, ISIN код BG2100007082, Дружеството извърши пето по ред редовно лихвено плащане с дата 25 септември 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 21.09.2010г.

* * *

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.03.2010г. 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 I- <http://bull.investor.bg/>

Информацията по чл. 82б от ЗППЦК „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ за периода 01.04.2009г. – 31.03.2010г. е представена на КФН, БФБ, на избраната от Дружеството медия „Бюлетин Investor.BG“ и на корпоративния сайт.

Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, София, на основание чл. 223, ал.1 от ТЗ и чл. 34, ал. 1 от устава на Дружеството, свиква редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на 30.06.2010 г. Поканата и материалите за ОСА са обявени в търговския регистър, представени са на КФН и БФБ, както и са публикувани на следните интернет адреси:

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

Докладът на независимия контролър, извършил проверка на счетоводната документация на „Агро Финанс“ АДСИЦ, е представен на КФН, БФБ, на избраната от Дружеството медия „Бюлетин Investor.BG“. Докладът е обявен в търговския регистър и може да бъде прочетен на корпоративния сайт на Дружеството: <http://www.agrofinance.bg/>

На 30.06.2010 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ. , на което бяха взети следните важни решения:

1. Промяна в устава на дружеството, съгласно която дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ вече не е ограничена от срок /след одобрение от КФН и вписване в ТР/;
2. Разпределяне на брутен дивидент за 2009 г. в размер на 257757.66 лв. или 95.90 % от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 268780.14 лв., или брутен дивидент на една акция в размер на 0.008 лв. и нетен дивидент на една акция в размер на 0.0076 лв.

Протокола от проведеното ОСА е публикуван на следните интернет адреси:

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

* * *

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.

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30.09.2010г. е в размер на 45 963 хил. лв. и формира 90 % от стойността на активите.

Към 30.09.2010г. площта на отдадените под аренда и наем земи се е увеличила с 34% спрямо 30.09.2009г., а средната договорена от Дружеството рента за 2009/2010 стопанска година е нараснала с 11% спрямо предходната година. В резултат на това приходите от аренда и наем за деветмесечието на 2010 г., които са в размер на 1 938 хил. лева и представляват 92% от общите приходи на Дружеството, са нараснали с 53% спрямо същия период на 2009г.

Финансовият резултат за периода 01.01.2010г. – 30.09.2010г. е печалба в размер на 910 хил. лева.

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2010г. е в размер на 45 513 хил. лева и формира 89 % 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 аренди/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 обезпечават 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.

18.10.2018г.

София

Изпълнителен директор:

/Десислава Йорданова/

