

**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 I-во тримесечие на 2012 г.**

**I.a. Информация за важни събития, настъпили през I-во тримесечие на 2012 г.**

**Инвестиционен портфейл:**

Към 31.03.2012 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ е формиран от 140 752 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,222 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 307,08 лева на декар.

Към 31.03.2012 г. инвестиционните имоти включват 96,35 % земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като I-ва е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,65 % земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2012 г. 89,16 % 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 84 хил. декара (59% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

През тримесечието са направени две замени на имоти, собственост на „Агро Финанс” АДСИЦ. Получените при замените имоти са с обща площ 1 055 декара и са в приоритетни за Дружеството земища. Поради новообразувани съдебни дела през тримесечието от инвестиционните имоти временно са извадени 101 декара земеделски земи.

Към 31.03.2012г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2011/2012 година е 133 хил. дка. (94 % от притежаваната земя към 31.03.2012). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2011/2012 година към 31.03.2012 г. е в размер на 26.85 лева на декар.

**Друга важна информация**

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.12.2011г. 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/>

С решение № 52–Е от 30.01.2012г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, издадени от „Агро Финанс” АДСИЦ, в размер на 5 000 000 евро, разпределени в 5 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации, с

номинална стойност 1 000 евро всяка, с ISIN код: BG2100014112, с фиксирана годишна лихва в размер на 8%, 6-месечен период на лихвено плащане, изплащане на главницата еднократно на датата на падежа, срочност 60 (шестдесет) месеца, дата на емитиране на облигациите 04.08.2011г. и дата на падеж на 04.08.2016 г. Проспектът е публикуван на Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ <http://www.agrofinance.bg/>

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс” АДСИЦ, ISIN код BG2100014112, Дружеството извърши първо по ред редовно лихвено плащане с дата 04 февруари 2012 г. Облигационният заем в размер на 5 млн. евро беше сключен на 04 август 2011 г. за срок от пет години. Годишният лихвен процент е фиксиран и е в размер на 8 % на годишна база. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 01.02.2012г.

Годишният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2011 година 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/>

#### **I.б. Информация за важни събития, настъпили с натрупване от началото на финансовата година до края на I-во тримесечие на 2012 г.**

##### **Инвестиционен портфейл:**

Към 31.03.2012 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ е формиран от 140 752 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,222 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 307,08 лева на декар.

Към 31.03.2012 г. инвестиционните имоти включват 96,35 % земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като I-ва е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,65 % земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2012 г. 89,16 % 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 84 хил. декара (59% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

През тримесечието са направени две замени на имоти, собственост на „Агро Финанс” АДСИЦ. Получените при замените имоти са с обща площ 1 055 декара и са в приоритетни за Дружеството земища. Поради новообразувани съдебни дела през тримесечието от инвестиционните имоти временно са извадени 101 декара земеделски земи.

Към 31.03.2012г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2011/2012 година е 133 хил. дка. (94 % от притежаваната земя към 31.03.2012). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2011/2012 година към 31.03.2012 г. е в размер на 26.85 лева на декар.

## **Друга важна информация**

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.12.2011г. 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/>

С решение № 52–Е от 30.01.2012г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ, в размер на 5 000 000 евро, разпределени в 5 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации, с номинална стойност 1 000 евро всяка, с ISIN код: BG2100014112, с фиксирана годишна лихва в размер на 8%, 6-месечен период на лихвено плащане, изплащане на главницата еднократно на датата на падежа, срочност 60 (шестдесет) месеца, дата на емитиране на облигациите 04.08.2011г. и дата на падеж на 04.08.2016 г. Проспектът е публикуван на Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ <http://www.agrofinance.bg/>

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ, ISIN код BG2100014112, Дружеството извърши първо по ред редовно лихвено плащане с дата 04 февруари 2012 г. Облигационният заем в размер на 5 млн. евро беше сключен на 04 август 2011 г. за срок от пет години. Годишният лихвен процент е фиксиран и е в размер на 8 % на годишна база. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 01.02.2012г.

Годишният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2011 година 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/>

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.03.2012 г. е в размер на 54 546 хил. лв. и формира 89 % от стойността на активите.

Собственият капитал на дружеството към 31.03.2012 г. е в размер на 48 878 хил. лева и формира 80 % от общия капиталов ресурс.

Към 31.03.2012 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2011/2012 година е в размер на 133 хил. декара и е нараснала с 12 % спрямо същия период на предходната година, когато са били отдадени 119 хил. декара. Средната договорена от Дружеството рента към 31.03.2012 г. за 2011/2012 стопанска година бележи нарастване от 17 % и е в размер на 26,85 лева на декар спрямо 22,99 лева за 2010/2011 стопанска година. В резултат на това приходите на Дружеството от аренда и наем за първото тримесечие на текущата 2012 година в размер на 970 хил. лева са нараснали с 35 % спрямо първото тримесечие на предходната година, когато са били 719 хил. лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2012 г. – 31.03.2012 г. е печалба в размер на 496 хил. 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 – 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.

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.

14.04.2012

София

Изпълнителен директор:

/Васил Петков/

