

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 2013 г.

I.a. Информация за важни събития, настъпили през I-во тримесечие на 2013 г.

Инвестиционен портфейл:

Към 31.03.2013 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 840 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,231 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,95 лева на декар.

Към 31.03.2013 г. инвестиционните имоти включват 96,38 % 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 3,62 % земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2013 г. 89,15 % 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 85 хил. декара (60 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

Към 31.03.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2012/2013 година е 138 хил. дка. (98 % от притежаваната земя към 31.03.2013 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2012/2013 година към 31.03.2013 г. е в размер на 32,03 лева на декар.

Друга важна информация

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.12.2012 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://www.investor.bg/bulletin>

Отчетът за четвърто тримесечие на 2012 г. за изпълнение на задълженията на „Агро Финанс“ АДСИЦ по условията на втората облигационна емисия на дружеството във връзка с изискването на чл.100е, ал. 1, т.2 от ЗППЦК е представен на КФН, БФБ, Банката –довереник на облигационерите и 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>

Считано от 01.02.2013 г. адресът за кореспонденция на "Агро Финанс" АДСИЦ е следния: гр. София, п.к. 1618, бул. "Цар Борис III" № 159, ет. 8

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АД СИЦ, ISIN код BG2100014112, Дружеството извърши трето по ред редовно лихвено плащане с дата 04 февруари 2013 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 30.01.2013 г.

На 21.02.2013 г. в «Агро Финанс» АД СИЦ беше получено уведомление за разкриване на дялово участие на основание чл. 145 от ЗППЦК от „КООП ИНВЕСТМЪНТ“ ЕАД - в резултат на продажбата на 6 400 000 броя акции на «Агро Финанс» АД СИЦ с дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД 20.02.2013 г. актуалното състояние относно правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 24,36 %.

На 21.02.2013 г. в «Агро Финанс» АД СИЦ беше получено уведомление за разкриване на дялово участие на основание чл. 145 от ЗППЦК от „E.MIROGLIO FINANCE“ S.A. - в резултат на закупуване на 7 112 000 броя акции на «Агро Финанс» АД СИЦ с дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД 20.02.2013 г. актуалното състояние относно правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 22,07 %.

Годишният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2012 година 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 - <http://www.investor.bg/bulletin>

I.6. Информация за важни събития, настъпили с натрупване от началото на финансовата година до края на I-во тримесечие на 2013 г.

Инвестиционен портфейл:

Към 31.03.2013 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ е формиран от 140 840 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,231 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,95 лева на декар.

Към 31.03.2013 г. инвестиционните имоти включват 96,38 % 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“ АД СИЦ инвестира с приоритет, и 3,62 % земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2013 г. 89,15 % 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 85 хил. декара (60 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

Към 31.03.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2012/2013 година е 138 хил. дка. (98 % от притежаваната земя към 31.03.2013 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2012/2013 година към 31.03.2013 г. е в размер на 32,03 лева на декар.

Друга важна информация

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.12.2012 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 - <http://www.investor.bg/bulletin>

Отчетът за четвърто тримесечие на 2012 г. за изпълнение на задълженията на „Агро Финанс“ АД СИЦ по условията на втората облигационна емисия на дружеството във връзка с изискването на чл.100е, ал. 1, т.2 от ЗППЦК е представен на КФН, БФБ, Банката – довереник на облигационерите и е публикуван на следните интернет адреси:

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

Считано от 01.02.2013 г. адресът за кореспонденция на "Агро Финанс" АД СИЦ е следния: гр. София, п.к. 1618, бул. "Цар Борис III" № 159, ет. 8

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АД СИЦ, ISIN код BG2100014112, Дружеството извърши трето по ред редовно лихвено плащане с дата 04 февруари 2013 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 30.01.2013 г.

На 21.02.2013 г. в «Агро Финанс» АД СИЦ беше получено уведомление за разкриване на дялово участие на основание чл. 145 от ЗППЦК от „КООП ИНВЕСТМЪНТ“ ЕАД - в резултат на продажбата на 6 400 000 броя акции на «Агро Финанс» АД СИЦ с дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД 20.02.2013 г. актуалното състояние относно правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 24,36 %.

На 21.02.2013 г. в «Агро Финанс» АД СИЦ беше получено уведомление за разкриване на дялово участие на основание чл. 145 от ЗППЦК от „E.MIROGLIO FINANCE“ S.A. - в резултат на закупуване на 7 112 000 броя акции на «Агро Финанс» АД СИЦ с дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД 20.02.2013 г. актуалното състояние относно правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 22,07 %.

Годишният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2012 година 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 - <http://www.investor.bg/bulletin>

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.03.2013 г. е в размер на 64 625 хил. лв. и формира 90 % от стойността на активите.

Собственият капитал на дружеството към 31.03.2013 г. е в размер на 59 614 хил. лева и формира 83 % от общия капиталов ресурс.

Към 31.03.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2012/2013 година е в размер на 138 хил. декара и е нараснала с 4 % спрямо същия период на предходната година, когато са били отдадени 133 хил. декара. Средната договорена от Дружеството рента към 31.03.2013 г. за 2012/2013 стопанска година бележи нарастване от 19 % и е в размер на 32,03 лева на декар спрямо 26,85 лева за 2011/2012 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за първото тримесечие на текущата 2013 година в размер на 1 132 хил. лева са нараснали със 17 % спрямо същия период на предходната година, когато са били 970 хил. лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2013 г.– 31.03.2013 г. е печалба в размер на 679 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 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.

19.04.2013 г.
София

Изпълнителен директор:

/Васил Петков/

