

## 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 III-то тримесечие на 2013 г.

#### I.a. Инвестиционен портфейл:

Към 30.09.2013 г. инвестиционният портфейл на "Агро Финанс" АДСИЦ е формиран от 140 870 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43 229 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,87 лева на декар.

Към 30.09.2013 г. инвестиционните имоти включват 96,39 % 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 3,61 % земя с по-ниска категория.

Към 30.09.2013 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 (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

Към 30.09.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2012/2013 година е 139 хил. дка. (99 % от притежаваната земя към 30.09.2013 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2012/2013 година към 30.09.2013 г. е в размер на 32,65 лева на декар.

Към 30.06.2013 г. инвестиционният портфейл на "Агро Финанс" АДСИЦ е формиран от 140 779 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,213 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,96 лева на декар.

Към 30.06.2013 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 30.06.2013 г. 89,14 % 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 30.06.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2012/2013 година е 138 хил. дка. (98 % от притежаваната земя към 30.06.2013 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2012/2013 година към 30.06.2013 г. е в размер на 32,06 лева на декар.

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.

## **I. б. Друга важна информация**

На 10.09.2013 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА) на "Агро Финанс" АДСИЦ ("Дружеството"), свикано по реда на чл. 223 ТЗ от Съвета на директорите на Дружеството с покана, обявена в Търговския регистър на 22.07.2013 г. ИОСА прие Политика за възнагражденията на "Агро Финанс" АДСИЦ в изпълнение на разпоредбите на Наредба № 48 от 20.03.2013 г. на КФН за изискванията към възнагражденията.

На заседание, проведено на 09.09.2013 г., Съветът на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ взе решение за промяна на началната дата за изплащане на дивидента за 2012 година - 18.09.2013 г. вместо 01.11.2013 г.

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 четвърто по ред редовно лихвено плащане с дата 05 август 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 31.07.2013 г.

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 30.06.2013 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 второ тримесечие на 2013 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>

На 19.06.2013 г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени в устава на "Агро Финанс" АДСИЦ. Промените са приети с решение на ОСА на дружеството, проведено на 20.05.2013 г., одобрени са от КФН с решение № 413 –ДСИЦ от 06.06.2013 г. и са, както следва:

чл. 3, ал. 1 се изменя така: „ Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район „Красно село” п.к. 1618”.

ал. 2 се изменя така: „ Адресът на управление на Дружеството е: бул. „Цар Борис III” № 159, ет. 8”

Актуализиран устав с отразени промени 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>

На 06.06.2013 г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени по партидата на "Агро Финанс" АДСИЦ - освобождаване на г-жа Мирела Иванова Филипова като член на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ и избиране за член на Съвета на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ г-н Петър Атанасов Манджуков, съгласно решение на Редовното годишно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 20.05.2013 г.

На свое заседание, проведено на 21.05.2013 г., Съветът на директорите избра г-н Петър Атанасов Манджуков за Заместник - председател на СД на „АГРО ФИНАНС”.

На 20.05.2013 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на "Агро Финанс" АДСИЦ, на което беше взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2012 г. в размер на 1 610 985,40 лева или 98,07 % от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 1 642 643,57 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,05 лева. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на "Агро Финанс" АДСИЦ към дата 03 юни 2013 година.

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>

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.03.2013 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 първо тримесечие на 2013 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>

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 трето по ред редовно лихвено

плащане с дата 04 февруари 2013 г. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 30.01.2013г.

На 21.02.2013 г. в "Агро Финанс" АДСИЦ 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" АДСИЦ 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" АДСИЦ 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" АДСИЦ 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 %.

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

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>

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" АДСИЦ - <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 30.09.2013 г. е в размер на 64 602 хил. лв. и формира 92 % от стойността на активите.

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2013 г. е в размер на 59 283 хил. лева и формира 84 % от общия капиталов ресурс.

Към 30.09.2013 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2012/2013 година е в размер на 139 хил. декара и е нараснала с 2 % спрямо същия период на предходната година, когато са били отдадени 136 хил. декара. Средната договорена от Дружеството рента към 30.09.2013 г. за 2012/2013 стопанска година бележи нарастване от 21 % и е в размер на 32,65 лева на декар спрямо 26,95 лева за 2011/2012 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за деветмесечието на текущата 2013 година в размер на 3 481 хил. лева са нараснали с 22 % спрямо същия период на предходната година, когато са били 2 846 хил. лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2013 г.– 30.09.2013 г. е печалба в размер на 1 959 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.

28.10.2013 г.  
гр. София

  
.....  
Васил Петков  
Изпълнителен директор:

