

Междинен доклад

за дейността на "Агро Финанс" АДСИЦ към 31.12.2018г.

I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието.
Инвестиционен портфейл:

Към 31.12.2018 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 139 140 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 44,014 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 316,33 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,94 % 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 3,06 % земя с по-ниска категория;
- 88,36 % 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 86 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);
- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2018/2019 година е 131 хил. дка. (93 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2018/2019 година към 31.12.2018 г. е в размер на 51,21 лева на декар.

Към 30.09.2018 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 139 253 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 44,048 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 316,32 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,93 % 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 3,07 % земя с по-ниска категория;
- 88,36 % 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 86 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);
- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2017/2018 година е 132 хил. дка. (95 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2017/2018 година към 30.09.2018 г. е в размер на 48,98 лева на декар.

Към 30.06.2018 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 464 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 44,300 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 315,38 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,94 % 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 3,06 % земя с по-ниска категория;
- 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 86 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);
- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2017/2018 година е 132 хил. дка. (94 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2017/2018 година към 30.06.2018 г. е в размер на 49,10 лева на декар.

Към 31.03.2018 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 646 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 44,254 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 314,65 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,94 % 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 3,06 % земя с по-ниска категория;
- 88,45 % 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 86 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);
- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2017/2018 година е 132 хил. дка. (94 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2017/2018 година към 31.03.2018 г. е в размер на 49,09 лева на декар.

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2018 г. е в размер на 65 134 хил. лева и формира 95.38 % от стойността на активите.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2018 г. е в размер на 64 914 хил. лева и формира 95% от общия капиталов ресурс.

Към 31.12.2018 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2018/2019 година е в размер на 131 хил. декара (93 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2018 г. за 2018/2019 стопанска година е в размер на 51,21 лева на декар, като е увеличила нивото си спрямо предходната 2017/2018 стопанска година, когато е била в размер на 49,51 лева за декар. Приходите на Дружеството от аренда и наем към четвъртото тримесечие на 2018 г. в размер на 6572 хил. лева, като са увеличили незначително нивата си спрямо същия период на предходната година, когато са били 6559 хил. лева. Финансовият резултат за периода 01.01.2018 г.– 31.12.2018 г. е печалба в размер на 4 606 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 подбор на същите, като предпочитани са 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 региони 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.

28.01.2019г.
гр. Пловдив



Стоян Кочев
Исполнителен директор