

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 II-ро тримесечие на 2014 г.

I.а. Инвестиционен портфейл:

Към 30.06.2014 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 916 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,225 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,74 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,37 % 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 3,63 % земя с по-ниска категория;
- 89,10 % 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 2013/2014 година е 135 хил. дка. (96 % от притежаваната земя към 30.06.2014 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2013/2014 година към 30.06.2014 г. е в размер на 38,88 лева на декар.

Към 31.03.2014 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 930 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,224 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,71 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,37 % 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 3,63 % земя с по-ниска категория;
- 89,10 % 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 2013/2014 година е 135 хил. дка. (96 % от притежаваната земя към 31.03.2014 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2013/2014 година към 31.03.2014 г. е в размер на 38,88 лева на декар.

I. б. Друга важна информация

На 03.01.2014 г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени по партидата на „Агро Финанс“ АДСИЦ за освобождаване на Васил Стефанов Петков, Валентин Асенов Билянски и Петър Атанасов Манджуков като членове на съвета на директорите и избиране за членове на съвета на директорите на Светла Михайлова Боянова, Йорданка Кирилова Гълъбова и Стоян Радев Коев, съгласно решение на

извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 20.12.2013 г. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

На 23.01.2014 г., съгласно чл. 151, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съветът на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ представи своето становище по внесеното от "Уинслоу ленд инвест" АД коригирано търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на "Агро Финанс" АДСИЦ. На 18.02.2014 г., след потвърждение от Комисията за финансов надзор, търговото предложение, в окончателната си редакция, беше публикувано в два централни ежедневника - „Капитал Daily” и „Новинар”.

С акт за обявяване от 29.01.2014 г. в Търговския регистър са вписани промени в устава на „Агро Финанс” АДСИЦ, приети с решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 20.12.2013 г. и одобрени от КФН с решение № 24 –ДСИЦ от 08.01.2014 г., както следва:

чл. 3, ал. 1 се изменя така: „Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София.”

чл. 3, ал. 2 се изменя така: „Адресът на управление на Дружеството е: бул. „Генерал Тотлебен” № 85/87, ет. 2.”

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 пето по ред редовно лихвено плащане с дата 04 февруари 2014 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 30.01.2014 г.

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.12.2013 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 четвърто 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>

Годишният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2013 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>

На 07.04.2014 г., след изтичане на срока за приемане на търговото предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на "Агро Финанс" АДСИЦ, "УИНСЛОУ ЛЕНД ИНВЕСТ" АД публикува резултата от търговото предлагане, който е достъпен и на корпоративния сайт на "Агро Финанс" АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>.

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.03.2014 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 2014 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 14.04.2014 г. в "Агро Финанс" АДСИЦ беше получено уведомление за разкриване на дялово участие на основание чл. 145 от ЗППЦК от "Уинслоу ленд инвест" АД, както следва: в резултат на покупка на 3 444 650 броя акции на "Агро Финанс" АДСИЦ с дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД 09.04.2014 г. актуалното състояние на "Уинслоу ленд инвест" АД относно правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 95,13 %.

На 26.06.2014 г. в гр. София се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на "Агро Финанс" АДСИЦ, на което беше взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2013 г. в размер на 2 500 675,65 лева или 90,00 % от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 2 778 528,50 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,0776 лева (закръглен до четвъртия знак след десетичната запетая).

В съответствие с чл. 115в, ал.1 от ЗППЦК, право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на „Агро Финанс“ АДСИЦ към дата 10 юли 2014 година.

Разходите по изплащането на дивидентите са за сметка на „Агро Финанс“ АДСИЦ.

Начална дата за изплащане на дивидента – 20.10.2014 г.

„Агро Финанс“ АДСИЦ ще изплати гласувания дивидент в срок до 31.12.2014 г. съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦ (крайна дата за изплащане на дивидента).

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>

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30.06.2014 г. е в размер на 65 131 хил. лева и формира 88 % от стойността на активите.

Собственият капитал на дружеството към 30.06.2014 г. е в размер на 59 510 хил. лева и формира 80 % от общия капиталов ресурс.

Към 30.06.2014 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2013/2014 година е в размер на 135 хил. декара (96 % от притежаваната земя към 30.06.2014 г.) и е съпоставима със същия период на предходната година, когато са били отдадени 138 хил. декара. Средната договорена от Дружеството рента към 30.06.2014 г. за 2013/2014 стопанска година бележи нарастване от 21 % и е в размер на 38,88 лева на декар спрямо 32,06 лева за 2012/2013 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за второто тримесечие на 2014 г. в размер на 2 658 хил. лева са нараснали с 18 % спрямо същия период на предходната година, когато са били 2 257 хил. лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2014 г.– 30.06.2014 г. е печалба в размер на 1 834 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 аренды / 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.

29.07.2014 г.
гр. София

.....
Стоян Коев
Изпълнителен директор

