

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 IV-то тримесечие на 2015 г.

I.a. Инвестиционен портфейл:

Към 31.12.2015 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 988 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,369 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 307,60 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,36 % 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 3,64 % земя с по-ниска категория;
- 89,13 % 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 2015/2016 година е 135 хил. дка. (96 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2015/2016 година към 31.12.2015 г. е в размер на 48,75 лева на декар.

Към 30.09.2015 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 934 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 306,71 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,34 % 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 3,66 % земя с по-ниска категория;
- 89,12 % 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 2014/2015 година е 134 хил. дка. (95 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2014/2015 година към 30.09.2015 г. е в размер на 48,25 лева на декар.

Към 30.06.2015 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 934 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 306,71 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,34 % 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 3,66 % земя с по-ниска категория;
- 89,12 % 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

- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2014/2015 година е 134 хил. дка. (95 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2014/2015 година към 30.06.2015 г. е в размер на 48,31 лева на декар.

Към 31.03.2015 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 934 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 306,71 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,34 % 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 3,66 % земя с по-ниска категория;
- 89,12 % 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 2014/2015 година е 134 хил. дка. (95 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2014/2015 година към 31.03.2015 г. е в размер на 48,34 лева на декар.

I. б. Друга важна информация

На 04.02.2015 г. беше платена предсрочно главницата по облигационен заем – ISIN код на емисията BG2100014112 в размер на 5 млн. евро ведно със седмото по ред купонно плащане.

Емисията е отписана от регистрите на БФБ София АД, Централния депозитар и КФН.

Отчетът за четвърто 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>

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.12.2014 г. е представен на КФН, БФБ и Обществеността 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 2014 година е представен на КФН и БФБ и Обществеността 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 31.03.2015 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията беше публикувана покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, което ще се проведе на 04.05.2015 г. от 10.00 часа в гр. София, 1606, бул. „Генерал Тотлебен“ 85-87, ет. 2.

На 24.04.2015 г., във връзка с постъпило от акционера „Агрион Инвест“ АД уведомление за включени допълнителни въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ, „Агро Финанс“ АДСИЦ представи актуализирана покана и писмени материали за свиканото на 04.05.2015 г. ОСА.

Списъкът с въпросите и предложенията за решение е обявен в Търговския регистър на 23.04.2015 г.

Поканата и материалите за ОСА са представени на КФН и БФБ и са публикувани на следните интернет адреси:

- Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.03.2015 г. е представен на КФН, БФБ и Обществеността 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>

На 04.05.2015 г. в гр. София се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ, на което беше взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2014г. в размер на 2 696 530,54 лева или 90,00 % от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 2 996 145,05 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,0837 лева. 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“ АД СИЦ към дата 18 май 2015 година.

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

Начална дата за изплащане на дивидента – 20.10.2015 г.

„Агро Финанс“ АД СИЦ ще изплати гласувания дивидент в срок до 31.12.2015 г. съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦ (крайна дата за изплащане на дивидента).

Общото събрание на акционерите на дружеството взе решение и за промени в устава на „Агро Финанс“ АД СИЦ, които са одобрени от КФН с решение № 436 –ДСИЦ от 04.06.2015 г. и са, както следва:

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

чл. 3, ал. 2 се изменя така: „Адресът на управление на Дружеството е: бул. „Дунав“ № 5”.

Промяната е вписана в Търговския регистър с акт за обявяване от 12.06.2015 г.

Протокола от проведеното ОСА 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>

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 30.06.2015 г. е представен на КФН, БФБ и Обществеността 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>

С решение на съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ от 14.08.2015г. беше определена нова начална дата за изплащане на дивидента за 2014 година - 27.08.2015г. вместо 20.10.2015 г.

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 30.09.2015 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>

На 10.12.2015 г. „Агро Финанс“ АД СИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт“ ЕООД подписаха Анекс към Договор от 01.09.2015г., с който се променят размерите на дължимите годишни възнаграждения.

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2015 г. е в размер на 65 468 хил.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2015 г. е в размер на 63 742 хил. лева и формира 94% от общия капиталов ресурс.

Към 31.12.2015 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2015/2016 година е в размер на 135 хил. декара (96 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2015 г. за 2015/2016 стопанска година бележи нарастване от 0.1 % и е в размер на 48,75 лева на декар спрямо 48,25 лева за 2014/2015 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем към четвърто тримесечие на 2015 г. в размер на 6 615 хил. лева са нараснали с 17 % спрямо същия период на предходната година, когато са били 5 666 хил. лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2015 г.– 31.12.2015 г. е печалба в размер на 5 482 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.

29.01.2016г.
гр. Пловдив

