

ОТЧЕТ

За изпълнение на задълженията на „Агро Финанс” АДСИЦ по условията
на Втора облигационна емисия на дружеството
за четвърто тримесечие на 2013 г.

ISIN код на емисията: BG2100014112

Настоящият отчет е изготвен във връзка с изискването на чл.100е, ал. 1, т.2 от ЗППЦК и чл. 2, т.2 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”.

1. Информация за изпълнение на задълженията на Дружеството през отчетното тримесечие съгласно условията на облигационната емисия.

През четвъртото тримесечие на 2013 г. Дружеството е спазвало своите задължения към облигационерите съгласно условията на облигационната емисия. Не е имало лихвено плащане съгласно условията на облигационната емисия. Следващото лихвено плащане е с дата 04 февруари 2014 г.

2. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Настоящата емисия не е целева и набраните чрез първично частно предлагане средства от издадените облигации се използват и ще бъдат използвани за финансиране на основната дейност на емитента – секюритизация на недвижими имоти, вкл. придобиване на земеделска земя и всички оперативни и инвестиционни разходи на дружеството. Сумата от средствата от емисията и от приходите от дейността се използват за финансиране на всички оперативни и инвестиционни разходи на дружеството.

Паричните средства на Дружеството към 31.12.2013 г. са в размер на 4 289 хиляди лева.

3. Спазване на определените финансови показатели.

Дружеството има задължение да спазва следните два финансови показателя:
- сумата на заложените вземания да не надхвърля 60 % (шестдесет на сто) от общата стойност на обезпечението
- съотношението Пасиви / Собствен капитал по баланса на Дружеството към края на всяко тримесечие да не надхвърля 40 % (четиридесет на сто)

Към 31.12.2013 г. размерът на двата показателя е, както следва:

Финансови показатели	Максимално допустим размер	Размер към 31.12.2013 г.
Сума на заложените вземания от общата стойност на обезпечението	60 %	33 %
Съотношение Пасиви / Собствен капитал по баланса на Дружеството към края на всяко тримесечие	40 %	след изготвяне на тримесечен финансов отчет към 31.12.2013 г.

4. Състояние на обезпечението.

При сключване на заема Дружеството е учредило в полза на банката - довереник:

1. Първа по ред ипотeka върху поземлени имоти, собственост на Дружеството (Основно покритие);
2. Първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания от наематели и арендатори, възникнали на основание сключени договори за отдаване на собствена земеделска земя под наем и аренда (Основно покритие);
3. Първи по ред особен залог върху парични средства по банкова сметка в лева при банката - довереник (Заместващо покритие).

Дружеството може във всеки един момент да заменя ипотеките имоти, заложените вземания и/или парични средства с ипотeka на нови имоти или със залог на нови вземания по договори за аренда и наем, съответно с увеличаване/намалване на наличността на паричните средства по заложената сметка. При тази замяна задължително условие е нивото на обезпеченост на емисията да бъде не по-малко от 115%.

4.1. Поземлени имоти

През четвъртото тримесечие на 2013 г. не е настъпила промяна в ипотеките имоти. Като обезпечение по емисията е учредена първа по ред ипотeka върху собствени поземлени имоти в община Долна Митрополия, област Плевен с обща площ от 12 536,145 дка. и пазарна стойност към 31.12.2012 г. от 7 993 286,80 лв., съгласно доклада на независимия оценител „Брайт Консулт“ ООД. На същия оценител е възложено да изготви нова оценка на ипотеките имоти към 31.12.2013 г. съгласно условията на облигационната емисия.

4.2. Вземания по договори за аренда и наем

Дружеството е направило актуализация към 31.12.2013 г. на заложените вземания съгласно чл.2.01 (б) от Договора за особен залог на вземания, като са включени нововъзникнали вземания през периода и са изключени такива с просрочие над 90 дни. Общата стойност по договор на актуализираните вземания е в размер на 5 896 990,04 лева. Предстои актуализираният залог да бъде вписан в ЦРОЗ.

Стопанска година	Стойност на вземането по	
	договор	Платени
2013/2014	3 796 718,39	
2014/2015	1 228 848,50	
2015/2016	871 423,15	
Общо:	5 896 990,04 лв.	0,00 лв.

На независимия оценител „Брайт Консулт“ ООД е възложено да изготви оценка на тези вземания към 31.12.2013 г. съгласно условията на облигационната емисия.

Събраните вземания се съхраняват по банковата сметка, открита при банката-довереник и формират т. нар. „заместващо покритие“:

4.3. Банкова сметка

IBAN: BG 52 KORP 9220 20 09121205

BIC: KORPBGSF

Наличност към 31.12.2013г.: 3 944 725,34 лева

4.4. Ниво на обезпеченост

Обезпечение към 31.12.2013 г.	
Поземлени имоти – пазарна стойност	7 993 286,80
Заложени вземания – стойност по договор	5 896 990,04
от тях платени	0,00
Парични средства по банкова сметка	3 944 725,34
Общо:	17 835 002,18
Размер на емисията в лева	9 779 150,00
Стойност на обезпечението /размер на емисията към 31.12.2013 г.	182,38%
Минимално обезпечение	115,00%

27.01.2014 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА

„АГРО ФИНАНСИ“

(Стоян Ковч)

