

## 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 2009г.**

**I.a. Информация за важни събития, настъпили през IV-то тримесечие на 2009г.**

### **Инвестиционен портфейл:**

Към 31.12.2009 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 126 437 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 35,648 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 281,94 лева на декар.

Към 31.12.2009 г. инвестиционните имоти включват 96,02% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,98% земя с по-ниска категория.

Към 31.12.2009 г. 88,12% 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 69 хил. декара (55% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

От началото на годината са направени 13 замени на имоти за общо 7 хиляди декара в областите Плевен и Монтана с цел окрупняване на земята.

Към 31.12.2009г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 89 хил. дка., (70 % от общо закупената земя към 31.12.2009), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 31.12.2009 г. е в размер на 21 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

### **Друга важна информация**

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 30.09.2009 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://bull.investor.bg/>

**I.б. Информация за важни събития, настъпили с натрупване от началото на финансовата година до края на IV-то тримесечие на 2009г.**

**Инвестиционен портфейл:**

Към 31.12.2009 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 126 437 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 35,648 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 281,94 лева на декар.

Към 31.12.2009 г. инвестиционните имоти включват 96,02% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,98% земя с по-ниска категория.

Към 31.12.2009 г. 88,12% 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 69 хил. декара (55% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

От началото на годината са направени 13 замени на имоти за общо 7 хиляди декара в областите Плевен и Монтана с цел окрупняване на земята.

Към 31.12.2009г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2009/2010 година е 89 хил. дка., (70 % от общо закупената земя към 31.12.2009), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2009/2010 година към 31.12.2009 г. е в размер на 21 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

\* \* \*

Към 30.09.2009 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 124 325 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството към 30.09.2009 г. са в размер на 34,910 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 280,80 лева на декар.

Към 30.09.2009 г. инвестиционните имоти включват 96,02% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,98% земя с по-ниска категория.

Към 30.09.2009 г. 88,04% 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 над 67 хил. декара (54% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

От началото на годината са направени 5 замени на имоти за общо над 600 декара в областите Плевен и Монтана. Дружеството е пред финализиране и на една по-голяма замяна за приблизително 6 хил. декара в приоритетни землища с цел окрупняване на земята.

Към 30.09.2009г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2008/2009 година е 86 хил. дка., (69 % от общо закупената земя), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2008/2009 година към 30.09.2009 г. е в размер на 18 лева на декар.

\* \* \*

Към 30.06.2009 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 122 296 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството към 30.06.2009 г. са в размер на 34,243 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 280,00 лева на декар.

Към 30.06.2009 г. инвестиционните имоти включват 95,97% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет, и 4,03% земя с по-ниска категория.

Към 30.06.2009 г. 87,86% 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 над 65 хил. декара (53% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

От началото на годината са направени 4 замени на имоти за общо 600 декара в областите Плевен и Монтана. Дружеството работи и по още два проекта за замяна с цел окрупняване на земята в приоритетните землища и райони на планиране, които се очаква да бъдат завършени до края на 2009г.

Към 30.06.2009г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2008/2009 година е 85 хил. дка., (69 % от общо закупената земя), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2008/2009 година към 30.06.2009 г. е в размер на 18 лева на декар.

\* \* \*

Към 31.03.2009 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 119 089 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството към 31.03.2009 г. са в размер на 33,220 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 278,95 лева на декар.

Към 31.03.2009 г. инвестиционните имоти включват 95,87% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет, и 4,13% земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2009 г. 87,57% 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.

Към 31.03.2009г. отдадените за стопанската 2008/2009г. под аренда и наем земи са 63 хил. дка., (53 % от общо закупената земя), в т.ч. и от наследени арендни договори.

Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2008/2009 година към 31.03.2009 г. е в размер на 18 лева на декар.

Продължава процеса на договаряне и вписване на договорите за аренда за стопанската 2008/2009г.

Вземанията по договорите за аренда и наем се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

### **Емисия облигации**

В изпълнение задължението по сключен облигационен заем и по т. 4 от Договор за обслужване на плащанията по емисия облигации от 25.03.2008г., сключен между „Агро Финанс” АДСИЦ и „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД, Ви представяме следната информация във връзка с извършеното трето лихвено плащане:

Идентификация на емисията:

Емитент – „Агро Финанс” АДСИЦ

ISIN код на емисията – BG2100007082

Брой облигации – 2 500 бр.

Номинал на емисията – 2 500 000 евро

Номинал на една облигация – 1 000 евро

Информация за плащането:

Общо плащане – 94 520,55 евро

Сума за една облигация – 37,80822 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 18.09.2009 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2009 г.

\* \* \*

В изпълнение задължението по сключен облигационен заем и по т. 4 от Договор за обслужване на плащанията по емисия облигации от 25.03.2008г., сключен между „Агро Финанс” АДСИЦ и „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД, Ви представяме следната информация във връзка с извършеното второ лихвено плащане:

Идентификация на емисията:

Емитент – „Агро Финанс” АДСИЦ

ISIN код на емисията – BG2100007082

Брой облигации – 2 500 бр.

Номинал на емисията – 2 500 000 евро

Номинал на една облигация – 1 000 евро

Информация за плащането:

Общо плащане – 92 979,45 евро

Сума за една облигация – 37,19178 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 20.03.2009 г.

Дата на падеж на плащането – 25.03.2009 г.

### **Друга важна информация**

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 30.09.2009 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://bull.investor.bg/>

\* \* \*

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 30.06.2009 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://bull.investor.bg/>

Отчета за първо шестмесечие на 2009г. по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК 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://bull.investor.bg/>

На проведено заседание Съвета на директорите на БФБ-София АД взе решение да добави „Агро Финанс“ АДСИЦ в индекса BG TR30. Промяната е в сила от 23.09.2009г. Индексът BG TR30 стартира на 3 септември 2007 г. с начална стойност 1 000 пункта. Той е базиран на промяната на цените на акциите, включени в него с равно тегло на всяка една от участващите емисии. Компаниите трябва да имат пазарна капитализация не по-малка от 10 млн. лева, фрий-флоутът им да е равен на поне 10% от размера на емисията, а броя акции от емисията да е не по-малък от 250 000.

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АДСИЦ /6AGA/, ISIN код BG2100007082, Дружеството извърши трето по ред редовно лихвено плащане на 25 септември 2009 г. Облигационният заем в размер на 2,5 млн. евро беше сключен на 25 март 2008 г. за срок от три години. Годишният лихвен процент е фиксиран и е в размер на 7,5 % на годишна база. Лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 18.09.2009г.

\* \* \*

Информацията по чл. 82б от ЗППЦК „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ за периода 01.04.2008г. – 31.03.2009г. е представена на КФН, БФБ, на избраната от Дружеството медия „Бюлетин Investor.BG“ и на корпоративния сайт.

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 31.03.2009 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 I - <http://bull.investor.bg/>

Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ, София, на основание чл. 223, ал.1 от ТЗ и чл. 34, ал. 1 от устава на Дружеството, свика редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на 29.06.2009 г. Поканата и материалите за ОСА са обявени в търговския регистър, представени са на КФН и БФБ, както и са публикувани на следните интернет адреси:

Корпоративния сайт на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>  
Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://bull.investor.bg/>

На 29.06.2009 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ. 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://bull.investor.bg/>

\* \* \*

Тримесечният финансов отчет за четвърто тримесечие на 2008г. е представен на КФН, БФБ и обществеността.

Отчета по чл. 100б, ал. 3 от ЗПЩК за второто шестмесечие на 2008г. е представен на КФН, БФБ и на обществеността.

Съгласно публично оповестения годишен отчет към 31.12.2008 г., „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ приключва финансовата 2008 година с печалба в размер на 4,263 млн. лева. Активите на дружеството са на стойност 50,854 млн. лв., а инвестиционният портфейл е в размер на 40,678 млн.лв.

Годишният отчет на дружеството към 31.12.2008 г. е представен на КФН, БФБ и е публикуван и на следните интернет адреси:

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

Сайта на Бюлетин Investor.BG I - <http://bull.investor.bg/>

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2009г. е в размер на 44 544 хил. лв. и формира 86.08 % от стойността на активите.

Към 31.12.2009 г. дружеството разполага с паричен ресурс в размер на 4 816 хил. лева, или 9.31 % от активите, който ще бъде използван за нови инвестиции в земеделска земя.

По договори за посредничество са предоставени авансово суми по заявки за покупка на земеделска земя в размер на 28 хил. лева.

Към 31.12.2009 г. Дружеството е направило преценка на притежаваните инвестиционни имоти. Загубата в резултат от промяна в справедливата им стойност е в размер на 155 хил. лева.

Приходите за 2009г. от отдаване на инвестиционните имоти под наем и аренда са в размер на 1 768 хил. лева и са нараснали почти тройно спрямо 2008г.

Финансовият резултат за периода 01.01.2009г. – 31.12.2009г. е печалба в размер на 111 хил. лева.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2009г. е в размер на 44 861 хил. лева и формира 86,69 % от общия капиталов ресурс.

## **III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен „Агро Финанс“ АД СИЦ през останалата част от финансовата година**

„Агро Финанс“ АД СИЦ 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 и смята да извършва подбор на същите, като предпочитани ще бъдат фирмите доказали своите професионални умения в сферата си на работа. Също така Дружеството застрахова основна част от вземанията си по договорите за аренда и наем в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което обезпечава в голяма степен тяхната събираемост.

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 сключване на дългосрочни договори за отдаване под аренда и 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.

24.01.2020г.

София

Изпълнителен директор:

/Десислава Йорданова/

