

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 2014 г.

I.a. Инвестиционен портфейл:

Към 31.12.2014 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 972 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,232 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,67 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;
- 89,13 % 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 2014/2015 година е 134 хил. дка. (95 % от притежаваната земя към 31.12.2014 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2014/2015 година към 31.12.2014 г. е в размер на 48,36 лева на декар.

Към 30.09.2014 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 140 962 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 43,238 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 306,73 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,38 % 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 3,62 % земя с по-ниска категория;
- 89,11 % 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 136 хил. дка. (96 % от притежаваната земя към 30.09.2014 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2013/2014 година към 30.09.2014 г. е в размер на 38,83 лева на декар.

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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ за освобождаване на Васил Стефанов Петков, Валентин Асенов Билянски и Петър Атанасов Манджуков като членове на съвета на директорите и избирание 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" АД СИЦ представи своето становище по внесеното от "Уинслоу ленд инвест" АД коригирано търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на "Агро Финанс" АД СИЦ. 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“ АД СИЦ, 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.”

Отчетът за четвърто тримесечие на 2013 г. за изпълнение на задълженията на „Агро Финанс“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://www.investor.bg/bulletin>

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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://www.investor.bg/bulletin>

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АД СИЦ, 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.

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" АД СИЦ - <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" АД СИЦ, "Уинслоу ленд инвест" АД публикува резултата от търговото предлагане, който е достъпен и на корпоративния сайт на "Агро Финанс" АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>.

На 14.04.2014 г. в "Агро Финанс" АД СИЦ 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" АД СИЦ 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 %.

Отчетът за първо тримесечие на 2014 г. за изпълнение на задълженията на „Агро Финанс“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://www.investor.bg/bulletin>

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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://www.investor.bg/bulletin>

На 26.06.2014 г. в гр. София се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АД СИЦ, 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“ АД СИЦ към дата 10 юли 2014 година.

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>

Отчетът за второ тримесечие на 2014 г. за изпълнение на задълженията на „Агро Финанс“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://www.investor.bg/bulletin>

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 30.06.2014 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>

В изпълнение на задълженията си по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, издадени от „Агро Финанс“ АД СИЦ, ISIN код BG2100014112, Дружеството извърши шесто по ред редовно лихвено плащане с дата 04 август 2014 г. 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 30.07.2014 г

С решение на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ от 15.09.2014 г. беше определена нова начална дата за изплащане на дивидента за 2013 година - 25.09.2014 г. вместо 20.10.2014 г.

Отчетът за трето тримесечие на 2014 г. за изпълнение на задълженията на „Агро Финанс“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://www.investor.bg/bulletin>

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 30.09.2014 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>

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2014 г. е в размер на 65 472 хил. лева и формира 85 % от стойността на активите.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2014 г. е в размер на 61 206 хил. лева и формира 80 % от общия капиталов ресурс.

Към 31.12.2014 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2014/2015 година е в размер на 134 хил. декара (95 % от притежаваната земя към 31.12.2014 г.) Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2014 г. за 2014/2015 стопанска година бележи нарастване от 20 % и е в размер на 48,36 лева на декар спрямо 38,76 лева за 2013/2014 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за 2014 г. са в размер на 5 666 хил. лева и са нараснали със 17 % спрямо същия период на предходната година, когато са били 4 831 хил. лева.

Финансовият резултат за периода 01.01.2014 г.– 31.12.2014 г. е печалба в размер на 3 530 хил. лева.

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 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.

29.01.2015 г.
гр. София

.....
Стоян Коев
Изпълнителен директор



