

Междинен доклад

за дейността на „Агро Финанс“ АДСИЦ по чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗПЩК
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 III-то тримесечие на 2011г.

I.a. Информация за важни събития, настъпили през III-то тримесечие на 2011г.

Инвестиционен портфейл:

Към 30.09.2011 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 130 827 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 37,089 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 283,49 лева на декар.

Към 30.09.2011 г. инвестиционните имоти включват 96,13% 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 3,87% земя с по-ниска категория.

Към 30.09.2011 г. 88,34% 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 77 хил. декара (59% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

Към 30.09.2011г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2010/2011 година е 122 хил. дка. (93 % от притежаваната земя към 30.09.2011). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2010/2011 година към 30.09.2011 г. е в размер на 22.87 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем за 2010/2011 стопанска година, сключени с юридически лица, се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

Друга важна информация

На 20.07.2011 г., на основание чл. 204 от ТЗ и решение на Общото събрание на акционерите от 09.06.2011 г. на дружеството, Съветът на директорите единодушно реши Дружеството да емитира корпоративни обезпечени облигации (да сключи облигационен заем) при следните параметри – максимален размер 5 000 000 (пет милиона) евро; фиксиран лихвен процент в размер 8.00% (осем на сто) годишно, платима на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 г.

На 22.07.2011 г. Съветът на директорите единодушно взе решение за промяна на съотношението между стойността на обезпечението към непогасената главница на облигационния заем, както и за спазване на определени финансови показатели по емисиията корпоративни облигации.

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 30.06.2011г. 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 04.08.2011г. «Агро Финанс» АД СИЦ емитира корпоративни обезпечени облигации (склучи облигационен заем) в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро и при следните основни параметри: фиксиран лихвен процент в размер 8.00% (осем на сто) годишно, платим на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 години.

На 11.08.2011г. в Търговския регистър беше вписано съобщението за сключен облигационен заем от "Агро Финанс" АД СИЦ, както и обявление на покана за свикване на 01.09.2011г. на първото Общо събрание на Облигационерите по емисията корпоративни облигации.

Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ, София, на основание чл. 223, ал.1 от ТЗ и чл. 34, ал. 1 от устава на Дружеството, свика извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АД СИЦ на 10.10.2011 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“ АД СИЦ - <http://www.agrofinance.bg/>
- Сайта на Бюлетин Investor.BG - <http://www.investor.bg/bulletin>

На 03.09.2011г. «Агро Финанс» АД СИЦ предсрочно погаси задължението си по сключен договор за банков кредит в размер на 3 000 000 /три милиона/ лева с Корпоративна търговска банка АД.

I.6. Информация за важни събития, настъпили с натрупване от началото на финансовата година до края на III-то тримесечие на 2011г.

Инвестиционен портфейл:

Към 31.03.2011 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ е формиран от 130 879 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 37,098 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 283,45 лева на декар.

Към 31.03.2011 г. инвестиционните имоти включват 96,13% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ инвестира с приоритет, и 3,87% земя с по-ниска категория.

Към 31.03.2011 г. 88,54% 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 над 75 хил. декара (58% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

През тримесечието са направени две замени на имоти за 675 декара. Получените при замените имоти са в приоритетни за Дружеството земища в област Плевен.

Към 31.03.2011 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2010/2011 година е 119 хил. дка. (91 % от притежаваната земя към 31.03.2011). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2010/2011 година към 31.03.2011 г. е в размер на 22.99 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем за 2010/2011 стопанска година, сключени с юридически лица, се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

.....

Към 30.06.2011 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 130 803 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 37,083 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 283,50 лева на декар.

Към 30.06.2011 г. инвестиционните имоти включват 96,12% 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 3,88% земя с по-ниска категория.

Към 30.06.2011 г. 88,34% 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 77 хил. декара (59% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

През тримесечието са направени две замени на имоти, собственост на „Агро Финанс“ АДСИЦ. Получените при замените имоти са с обща площ 2 474 декара и са в приоритетни за Дружеството земища в област Плевен.

Към 30.06.2011 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2010/2011 година е 121 хил. дка. (93 % от притежаваната земя към 30.06.2011). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2010/2011 година към 30.06.2011 г. е в размер на 22.88 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем за 2010/2011 стопанска година, сключени с юридически лица, се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

.....

Към 30.09.2011 г. инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ е формиран от 130 827 декара земеделска земя. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 37,089 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 283,49 лева на декар.

Към 30.09.2011 г. инвестиционните имоти включват 96,13% 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 3,87% земя с по-ниска категория.

Към 30.09.2011 г. 88,34% 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 77 хил. декара (59% от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството).

Към 30.09.2011г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2010/2011 година е 122 хил. дка. (93 % от притежаваната земя към 30.09.2011). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2010/2011 година към 30.09.2011 г. е в размер на 22.87 лева на декар.

Вземанията по договорите за аренда и наем за 2010/2011 стопанска година, сключени с юридически лица, се застраховат в Българската агенция по експортно застраховане ЕАД, с което Дружеството гарантира тяхната събираемост.

Друга важна информация

На 21.01.2011 г. в «Агро Финанс» АДСИЦ беше получено уведомление за разкриване на дялово участие от страна на „НИККОМЕРС 01“ ЕООД на основание чл. 145 от ЗППЦК, с което лицето уведомява Дружеството, че следствие на закупуване на 3 069 486 бр. акции на «Агро Финанс» АДСИЦ на 18.01.2011 г. (дата на регистрацията на сделката в Централен депозитар АД) правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 10,46%.

Тримесечният финансов отчет на дружеството към 31.12.2010 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/>

Отчета за второ шестмесечие на 2010г. 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/>

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 извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на 14.03.2011 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://www.investor.bg/bulletin>

На 08.03.2011 г. в «Агро Финанс» АДСИЦ бяха получени следните уведомления за разкриване на дялово участие на основание чл. 145 от ЗППЦК:

1. От ДПФ „Алианц България“: в резултат на придобиване на 665 128 броя акции на «Агро Финанс» АДСИЦ с дата на регистрацията на сделката в Централен депозитар АД 01.03.2011г. правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 6,95%.
2. От ЗУПФ „Алианц България“: в резултат на придобиване на 640 701 броя акции на «Агро Финанс» АДСИЦ с дата на регистрацията на сделката в Централен депозитар АД 01.03.2011г. правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 6,95%.
3. От ЗППФ „Алианц България“: в резултат на придобиване на 1 685 142 броя акции на «Агро Финанс» АДСИЦ с дата на регистрацията на сделката в Централен депозитар АД 01.03.2011г. правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 6,95%.

На 14.03.2011 г. в «Агро Финанс» АДСИЦ бяха получени следните уведомления за разкриване на дялово участие на основание чл. 145 от ЗППЦК:

1. От „Никкомерс 01” ЕООД: в резултат на закупуване на 6 300 000 броя акции на «Агро Финанс» АДСИЦ с дата на регистрацията на сделката в Централен депозитар АД 11.03.2011г. правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 30,35%.
2. От „Корпоративна Търговска Банка” АД: в резултат на продажбата на 6 300 000 броя акции на «Агро Финанс» АДСИЦ с дата на регистрацията на сделката в Централен депозитар АД 11.03.2011г. правото му на глас в общото събрание на дружеството е в размер на 7,85%.

На 14.03.2011г. Съветът на директорите на «Агро Финанс» АДСИЦ взе решение за сключване на договор за банков кредит съгласно чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ и обезпечаването му. Договорът беше сключен на 16.03.2011г. в размер на 3 млн. лева, при 8% годишна лихва, срок до 01.12.2011г. и издължаване еднократно на падежа.

На 14.03.2011г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс” АДСИЦ. Право на глас в общото събрание имаха лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на ОСА, или към 28.02.2011 г. 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>

На проведеното на 14.03.2011 г. извънредно общо събрание на акционерите на «Агро Финанс» АДСИЦ беше взето решение за освобождаване на Председателя на Съвета на директорите на дружеството г-жа Валентина Николова Цонева и избиране на нов член на Съвета на директорите – г-н Васил Стефанов Петков. Г-н Васил Стефанов Петков беше избран и за Председател на Одитния комитет на Дружеството.

На 24.03.2011г. Агенцията по вписванията към Търговския регистър вписа промяната в състава на Съвета на директорите на «Агро Финанс» АДСИЦ.

Настоящият Съвет на директорите е в състав:

Г-н Васил Стефанов Петков: Председател на СД на „Агро Финанс” АДСИЦ;

Г-н Сава Василев Савов: Заместник-председател на СД на „Агро Финанс” АДСИЦ;

Г-жа Десислава Иванова Тошева: изпълнителен член на „Агро Финанс” АДСИЦ;
Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Г-жа Десислава Иванова Тошева.

На падежа 25 март 2011 г. „Агро Финанс” АДСИЦ изплати в пълен размер задълженията си по лихва и главница по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации /6AGA/, ISIN код BG2100007082. Облигационният заем в размер на 2,5 млн. евро беше сключен на 25 март 2008 г. за срок от три години с фиксиран лихвен процент в размер на 7,5 % на годишна база. Плащане за погасяване на главницата на облигациите, както и последно шесто лихвено плащане получиха всички облигационери, които са вписани за такива в книгата, водена от Централен депозитар АД към 19.03.2011г.

Годишният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2010 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>

.....

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 31.03.2011г. 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>

Информацията по чл. 82б от ЗППЦК „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ за периода 01.04.2010г. – 31.03.2011г. е представена на КФН, БФБ, на избраната от Дружеството медия „Бюлетин Investor.BG“ и на корпоративния сайт.

На 09.06.2011 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС“ АД СИЦ, на което бяха взети решения относно:

- изменения и допълнения в Устава на Дружеството
- промяна на одитора на Дружеството
- разпределяне на брутен дивидент за 2010 г. в размер на 966 591,24 лева или 91,87% от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 1 052 083,53 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,03 лева;
- емитиране на облигации с обща номинална стойност до 10 000 000 (десет милиона) лева, включително, или равностойността им в евро, в срок до края на 2011 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>

На 27.06.2011г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промените в Устава на „Агро Финанс“ АД СИЦ, приети с решение на ОСА на дружеството, проведено на 09.06.2011г. и одобрени от КФН с решение № 367-ДСИЦ.

На 28.06.2011г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени по партидата на „Агро Финанс“ АД СИЦ за смяна на Изпълнителния директор. На основание взето решение от Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ на заседание проведено на 23.06.2011г. г-жа Десислава Иванова Тошева беше избрана за Председател на СД на „Агро Финанс“ АД СИЦ, а г-н Васил Стефанов Петков беше избран за изпълнителен член на „Агро Финанс“ АД СИЦ. Съветът на директорите овласти Изпълнителния директор Васил Стефанов Петков да представлява Дружеството.

.....

На 20.07.2011 г., на основание чл. 204 от ТЗ и решение на Общото събрание на акционерите от 09.06.2011 г. на дружеството, Съветът на директорите единодушно реши Дружеството да емитира корпоративни обезпечени облигации (да сключи облигационен заем) при следните параметри – максимален размер 5 000 000 (пет милиона) евро; фиксиран лихвен процент в размер 8.00% (осем на сто) годишно, платима на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 г.

На 22.07.2011 г. Съветът на директорите единодушно взе решение за промяна на съотношението между стойността на обезпечението към непогасената главница на облигационния заем, както и за спазване на определени финансови показатели по емисиията корпоративни облигации.

Междинният тримесечен финансов отчет на дружеството към 30.06.2011г. 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 04.08.2011г. «Агро Финанс» АДСИЦ емитира корпоративни обезпечени облигации (склучи облигационен заем) в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро и при следните основни параметри: фиксиран лихвен процент в размер 8.00% (осем на сто) годишно, платим на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 години.

На 11.08.2011г. в Търговския регистър беше вписано съобщението за сключен облигационен заем от "Агро Финанс" АДСИЦ, както и обявление на покана за свикване на 01.09.2011г. на първото Общо събрание на Облигационерите по емисията корпоративни облигации.

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 извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс” АДСИЦ на 10.10.2011 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://www.investor.bg/bulletin>

На 03.09.2011г. «Агро Финанс» АДСИЦ предсрочно погаси задължението си по сключен договор за банков кредит в размер на 3 000 000 /три милиона/ лева с Корпоративна търговска банка АД.

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30.09.2011г. е в размер на 45 949 хил. лв. и формира 80 % от стойността на активите.

Приходите от аренда и наем за деветмесечието на 2011 г. са в размер на 2 150 хил. лева и представляват 92% от общите приходи на Дружеството.

Финансовият резултат за периода 01.01.2011г. – 30.09.2011г. е печалба в размер на 1 149 хил. лева.

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2011г. е в размер на 45 815 хил. лева и формира 80 % от общия капиталов ресурс.

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 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.

27.12.2017

София

Изпълнителен директор

/Васил Петков/

