

Междинен доклад
за дейността на "Агро Финанс" АД

I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието.

Инвестиционен портфейл:

Към 31.12.2021 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АД е формиран от 138 022 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 43 863 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 317,79 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,86 % 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 инвестира с приоритет, и 3,14 % земя с по-ниска категория;
- 88,33 % 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 притежава общо 85 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);
- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2021/2022 година е приблизително 135 хил. дка. (98 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2021/2022 година към 31.12.2021 г. е в размер на 60,20 лева на декар.

Към 30.09.2021 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АД е формиран от 138 022 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 43 862 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 317,79 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,89 % 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 инвестира с приоритет, и 3,11 % земя с по-ниска категория;
- 88,33 % 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 притежава общо 85 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);
- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2020/2021 година е приблизително 134 хил. дка. (96 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2020/2021 година към 30.09.2021 г. е в размер на 52,06 лева на декар.

Към 30.06.2021 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС” АД е формиран от 138 042 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 43 860 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 317,73 лева на декар;
- инвестиционните имоти включват 96,89 % 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 инвестира с приоритет, и 3,11 % земя с по-ниска категория;
- 88,31 % 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 притежава общо 85 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);

- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2020/2021 година е 85 хил. дка. (96 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2020/2021 година към 30.06.2021 г. е в размер на 52,06 лева на декар.

Към 31.03.2021 г.:

- инвестиционният портфейл на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ /с отнет лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти съгласно Решение № 166-ДСИЦ от 01.04.2021г. на Комисията за финансов надзор/ е формиран от 138 571 декара земеделска земя. Инвестираните от Дружеството средства са в размер на 43 985 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 317,62 лева на декар;

- инвестиционните имоти включват 96,89 % 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 /с отнет лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти съгласно Решение № 166-ДСИЦ от 01.04.2021г. на Комисията за финансов надзор/ инвестира с приоритет, и 3,11 % земя с по-ниска категория;

- 88,35 % 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 /с отнет лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти съгласно Решение № 166-ДСИЦ от 01.04.2021г. на Комисията за финансов надзор/ притежава общо 85 хил. декара (61 % от земеделската земя в инвестиционния портфейл на Дружеството);

- площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2020/2021 година е 133 хил. дка. (96 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2020/2021 година към 31.03.2021 г. е в размер на 52,10 лева на декар.

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2021 г. е в размер на 64 964 хил. лева или 89 % от стойността на активите.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2021г. е в размер на 67 910 хил. лева и формира 92,86 % от общия капиталов ресурс.

Към 31.12.2021 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2021/2022 година е приблизително в размер на 135 хил. декара (98 % от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2021г. за 2021/2022 стопанска година е в размер на 60.20 лева на декар, като е увеличила нивото си спрямо предходната 2020/2021 стопанска година, когато е била в размер на 52,11 лева за декар. Приходите на Дружеството от аренда и наем към четвърто тримесечие на 2021 г. са в размер на 7 212 хил. лева, като са намалили нивата си спрямо същия период на предходната година, когато са били 6 975 хил. лева. Финансовият резултат за периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. е печалба в размер на 7 493 хил. лева.

III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен "Агро Финанс" АД през останалата част от финансовата година

"Агро Финанс" АД 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 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" АД и свързани с него лица.

28.01.2022г.
гр. Пловдив

.....
Стоян Коев
Изпълнителен директор

