



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ

ЗА 2020 ГОДИНА

ПЛОВДИВ, март 2021

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	4
1. Собственост и управление	4
2. Предмет на дейност	5
3. Инвестиционни цели	5
4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация.....	5
5. Критерии за избор на недвижими имоти.....	6
II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	6
1. Инвестиционен портфейл	6
2. Арендна дейност	8
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39, ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	8
1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството	8
2. Важни събития, настъпили след 31.12.2020 г. до датата на изготвяне на отчета	10
3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството.....	10
4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност	11
5. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон	11
6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество.	12
7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им.	12
8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)	18
IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 / 17.09.2003 г.	19
1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.....	19
2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с посочване на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно.....	19
3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.....	20
4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството.....	20
5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	20

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството	21
7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране	21
8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения	21
9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем.....	21
10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	21
11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати	21
12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им	22
13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност	22
14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството	22
15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.....	23
16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	23
17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година.....	23
18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от дружеството опции върху негови ценни книжа.....	24
19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.....	24
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.....	24
21. Данни за директора за връзки с инвеститорите	25
V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ ПРЕЗ 2020 година	25
VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	25

1. Структура на капитала на Дружеството.....	25
2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер ..	25
3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.....	26
4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права	26
5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях ..	26
6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.....	26
7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас	26
8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.....	26
9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството	27
10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последните от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.....	27
11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.....	28
VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА	28
1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	28
2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния отчет	28
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти	28
4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	28

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Собственост и управление

„Агро Финанс“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) в сила от 16.03.2021 г.). Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. „Секюритизацията на недвижими имоти“ означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено на учредително събрание, проведено на 30.01.2006 г., и е вписано в Търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, с решение на СГС от 23.02.2006 г. по ф. д. № 2125/2006 г., партиден № 101897, том 365 стр. 50. На основание §4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано през месец март 2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията и му е определен ЕИК175038005.

С решение № 482-ДСИЦ/19.07.2006 г. Комисията за финансов надзор (КФН) е издала на „Агро Финанс“ АДСИЦ Лиценз № 28-ДСИЦ/24.07.2006 г. за извършване на следната дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„Агро Финанс“ АДСИЦ е със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4003, район Северен, бул. „Дунав“ № 5.

Дейността на Дружеството не е ограничена със срок.

„Агро Финанс“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Към 31.12.2020 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Светла Михайлова Боянова – Председател;

Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник-председател;

Стоян Радев Коев – Изпълнителен директор.

„Агро Финанс“ АДСИЦ има Одитен комитет, който съгласно решение на Общото събрание на акционерите към 31.12.2020 г. се състои от трима членове, както следва:

Владимир Йорданов Гаголевичин – Председател на Одитния комитет;

Светла Михайлова Боянова – член на Одитния комитет;

Жени Георгиева Георгиева – член на Одитния комитет.

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници.

Към 31.12.2020 г. акционери на Дружеството с над 5% от гласовете в Общото събрание са следните лица:

Акционери с над 5 %	към 31.12.2020 г.	
	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
„Агрион Инвест“ АД, ЕИК 202437552	32 181 184	99,88

Във връзка с осъществяване на основната си дейност, „Агро Финанс“ АДСИЦ има сключени за 2020 година, следните договори:

- Банка – депозитар - „Обединена Българска Банка“ АД;
- Обслужващо дружество - „Агро Финанс Консулт“ ЕООД; Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващо дружество.
- Оценител на недвижими имоти - „Брайт Консулт“ ООД;
- Независим финансов одит – регистриран одитор Васка Тодорова Гелина.

2. Предмет на дейност

„Агро Финанс“ АДСИЦ инвестира парични средства, набрани чрез емисии ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

3. Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Дружеството може да придобива вещни права върху поземлени имоти (земя), определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

1. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи;
2. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;
3. поземлени имоти в урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

Съгласно закона и Устава на Дружеството, то не може да придобива недвижими имоти, които са обект на правен спор.

5. Критерии за избор на недвижими имоти

При избора на имоти за секюритизиране Дружеството се ръководи от приетите от Съвета на директорите конкретни критерии в рамките на общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава:

- цена на придобиване – цената на придобиване трябва да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени на категорията земеделска земя в района, където се намира парцела;
- географско разположение – няма ограничение относно географското разположение в страната на придобиваната земя. Определящ фактор е почвата да има качества, подходящи за земеделска обработка;
- обработваемост на земеделската земя;
- наличие на арендатори или кооперации, обработващи земята в съответното землище;
- наличие на договори за наем и аренда;
- възможност за окрупняване на притежаваните земеделски земи;
- парцели с площ над 10 дка, но не се изключва и възможността да бъдат закупени парцели и под 10 дка;
- парцели от първа до пета категория, но се допуска закупуването на парцели с по-ниска категория;
- парцели с денivelация не по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделска земя, подлежаща на закупуване, да е с „правилна форма“, и
- поливност, отстояние от път и голямо тържище, наличието на допълнителни ограничения за ползване на имота: електропровод, водопровод, газопровод, вододейна зона и др.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

И през 2020 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- концентрация на закупената земеделска земя в приоритетните за Дружеството райони на планиране чрез замени с други дружества и частни лица;
- отдаване под наем и аренда на максимален дял от придобитата земеделска земя.

1. Инвестиционен портфейл

Към 31.12.2019 г. Дружеството е притежавало 138,925 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65,230 хил. лв.

За периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. Дружеството е :

- продало 261 дка. земеделски земи с балансова стойност 91 хил. лв.;
- заменило 806 дка. земеделски земи с балансова стойност 332 хил. лв., срещу които е получило 807 дка. земеделски земи с балансова стойност 333 хил. лв.;

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

- загубило по съдебен път 115 дка. земеделски земи с балансова стойност 71 хил. лв.;
- придобило по съдебен път 21 дка. земеделски земи с балансова стойност 19 хил. лв.;
- увеличило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 68 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита 138,571 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансирана) стойност 65,156 хил. лева или 93% от стойността на активите към тази дата. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната, както е показано в следващите таблици.

Структура на портфейла от земеделска земя по области към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г.

Област	Обща площ в декари към 31.12.2020 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2019 г.	% от общия обем закупена земя
Бургас	8 062	5.82%	8 062	5.80%
Варна	865	0.6%	865	0.62%
Велико Търново	3 466	2.50%	3 466	2.50%
Видин	8 597	6.20%	8 597	6.19%
Враца	15 496	11.18%	16 327	11.75%
Габрово	189	0.14%	189	0.14%
Добрич	2 163	1.56%	2 163	1.56%
Ловеч	2 460	1.78%	2 472	1.78%
Монтана	33 290	24.02%	32 563	23.44%
Пазарджик	645	0.47%	645	0.46%
Плевен	36 172	26.10%	36 227	26.08%
Пловдив	234	0.17%	256	0.18%
Разград	3 470	2.50%	3 470	2.50%
Русе	3 526	2.54%	3 527	2.54%
Силистра	1 742	1.26%	1 742	1.25%
Сливен	204	0.15%	204	0.15%
София	113	0.08%	113	0.08%
Стара Загора	2 822	2.04%	2 822	2.03%
Търговище	4 522	3.26%	4 522	3.25%
Хасково	2 214	1.60%	2 229	1.60%
Шумен	6 472	4.67%	6 617	4.76%
Ямбол	1 847	1.33%	1 847	1.33%
Общо	138 571	100.00%	138 925	100.00%

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

Структура на портфейла от земеделски земи по категория към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г.

Категория	Обща площ в декари към 31.12.2020 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2019 г.	% от общия обем закупена земя
I	18	0.01%	18	0.01%
II	6 314	4.56%	6 356	4.58%
III	58 373	42.12%	58 325	41.98%
IV	41 186	29.72%	41 410	29.82%
V	19 907	14.37%	20 073	14.45%
VI	8 455	6.10%	8 495	6.11%
VII	2 486	1.79%	2 420	1.74%
VIII	563	0.41%	567	0.41%
IX	904	0.65%	896	0.64%
X	365	0.26%	365	0.26%
Общо	138 571	100.00%	138 925	100.00%

2. Арендна дейност

Към 31.12.2020 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2020/2021 година е 130 хил. дка. (96% от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2020/2021 година към 31.12.2020 г. е в размер на 52,11 лева на декар.

Справка за отдадените под аренда и наем земеделски земи по стопански години

Стопанска година	Отдадена под наем и аренда площ	% от общия обем закупена земя	Договорена средна рента на декар	Събрани вземания
2017/2018	133 хил. дка.	96%	49 лв.	97%
2018/2019	131 хил. дка.	93%	51 лв.	97%
2019/2020	131 хил. дка.	94%	53 лв.	93%
2020/2021	133 хил. дка.	96%	52 лв.	73%

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

1.1. Финансова информация и финансови коефициенти

Наименование	Мерна единица	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Брой обикновени акции	брой	32 219 708	32 219 708
Стойност на активите	хил. лева	70 422	68 546
Парични средства и парични еквиваленти	хил. лева	4 148	709
Стойност на пасивите	хил. лева	10 005	8 761
Собствен капитал	хил. лева	60 417	59 785

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

Наименование	Мерна единица	2020 г.	2019 г.
Среднопретеглен брой акции	брой	32 219 708	32 219 708
Нетна печалба	хил. лева	6 725	6 678
Цена на акция към 31-ви декември	лева	3.20	3.52
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	хил. лева	60 417	59 785
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share)	лева	1.88	1.86
Възвръщаемост на активите (Return on Assets)	%	10%	10%
Възвръщаемост на собствения капитал (Return on Equity)	%	11%	11%
Цена/Печалба на акция (Price/Earnings per Share)	лева	0.21	0.21
Коефициент на задлъжнялост нетен дълг/собствен капитал (Debt-to-Equity ratio)	%	10%	13%

1.2. Анализ на резултатите от дейността

През 2020 г. Дружеството реализира общо приходи и доходи в размер на 7,215 хил. лв., в т.ч. 6,984 хил. лв. приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти. Приходите от преоценка на инвестиционните имоти и промяната в справедливата им стойност е нетно в размер на 68 хил. лв., а други приходи и доходи са в размер на 163 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2020/2021 година е в размер на 133 хил. декара (96% от притежаваната земя към 31.12.2020 г.). Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2020 г. за 2020/2021 стопанска година е в размер на 52 лева на декар и е намаляла спрямо предходната стопанска година с 1 лев или 53 лева за 2019/2020 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за 2020 г. са в размер на 6,984 хил. лв., а предходния период са били 6,697 хил. лв.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.), независимите оценители от „Брайт Консулт“ ООД оценяват недвижимите имоти преди тяхното закупуване и в края на всяка финансова година, или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти, или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Към 31.12.2020 г. инвестиционните имоти в отчета за финансовото състояние на Дружеството са отразени по преоценена стойност и са в размер на 65,156 хил. лв. или 93% от стойността на активите към тази дата. Дружеството оценява инвестиционните имоти след първоначално признаване по модела на справедливата стойност Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква. Нетният резултат от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за 2020 година е в размер на 68 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на Дружеството, съгласно ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.) и чл. 60 от Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет за годината на начисляването на разходите. Разходите за управление и обслужване на Дружеството включват разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващото дружество, за одит

и оценки, и банката - депозитар. Тези разходи за 2020 година са в размер на 205 хил. лв. и представляват 0.003% от стойността на активите по баланса на Дружеството към 31.12.2020 г.

Печалбата на Дружеството за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. е в размер на 6,725 хил. лв. След преобразуване съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС в сила от 16.03.2021 г. финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния дивидент (чл. 29, ал. 1) е 6,770 хил. лв.

Размерът на разпределението от печалбата за задължителен дивидент за 2020 г. е 6,093 хил. лв., като решение за одобрението му трябва да се вземе от Общото събрание на акционерите след приемане на одитирания финансов отчет за 2020 г. Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди в отчета за финансовото състояние към 31.12.2020г.

2. Важни събития, настъпили след 31.12.2020 г. до датата на изготвяне на отчета

От 16.03.2021 г. е в сила нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), който отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) от 20.05.2003 г. Новият закон регламентира нови специфични изисквания за преобразуване на финансовия резултат за определяне на дивидентите за разпределение, също така и допълнителни изисквания към необходимата за разкриване информация от Дружеството, която трябва да изготвят и представят като част от годишното си или междинно отчетване. Ръководството на Дружеството не очаква приемането на новия закон да окаже съществено влияние върху дейността на Дружеството. Допълнителна информация е оповестена в годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. в Бележка 22 Събития след края на отчетния период, 22.1 Промени в нормативната уредба, имаща отношение към дейността на Дружеството.

На 12.02.2021г в регистъра на Комисията за финансов надзор е вписано предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл.111, ал.5 от ЗППЦК при условията и при реда на търгово предлагане по чл.149б от ЗППЦК чрез ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД на 38,524 броя акции от капитала на „Агро Финанс“ АДСИЦ от акционерите на дружеството. До изтичане на крайната дата за приемане на предложението за изкупуване - 12.03.2021 г., Предложението за изкупуване на акциите на „Агро Финанс“ АДСИЦ към акционерите на Дружеството е прието от притежателите на 4,126 акции на „Агро Финанс“ АДСИЦ, представляващи 0.013% от капитала на Дружеството, на цена от 3.70 лв. за 1 акция.

3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

С изменения в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ) от май 2014г. (ДВ бр. 38/2014 г.) беше създадена нова ал. 7 на чл. 3 от закона съгласно която:

„Не могат да придобиват и да притежават право на собственост върху земеделски земи:

- 1. търговски дружества, в които съдружниците или акционерите са пряко или косвено дружества, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим;*
- 2. търговски дружества, в които съдружници или акционери са чужденци, извън физическите лица по ал. 4 и 5, или чуждестранни юридически лица, извън тези по ал. 4 и 6, както и еднолични търговски дружества, учредени от такива физически или юридически лица;*
- 3. акционерни дружества, които са издали акции на притежител.“*

С изменение в ЗСПЗЗ от февруари 2015 г. (ДВ бр. 14/2015 г.) бяха предвидени и санкции при неспазването на тези разпоредби.

Дружествата със специална инвестиционна цел са създадени на база на специалния Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.) и са акционерни дружества, които набират средства чрез публично предлагане на акции, които средства могат да разходват за инвестиране в недвижими имоти или вземания. Съгласно закона тези дружества са задължително публични и като такива акциите им са свободно прехвърляеми и търгувани на регулиран пазар. По този начин, нито самото публично дружество, действащо чрез управителните си органи, нито самите управителни органи биха могли да упражнят контрол върху лицата, които биха могли да придобият качеството на акционер.

Прилагането на регулацията по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел би могло да доведе до непреодолими проблеми пред функционирането и перспективите за устойчиво развитие на Дружеството.

С решение на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ от проведено извънредно ОСА на 25.11.2020 г. беше взето решение по чл. 16, ал. 1, т. 4, във връзка с ал. 4 от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.) за изричен отказ от издадения от КФН лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, като дружеството ще продължи да съществува като АД, което е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Одобрено е Предложение за обратно изкупуване на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.) при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК на акциите на останалите акционери на „Агро Финанс“ АДСИЦ, гр. Пловдив. Подадено е в срок заявление до КФН. Към датата на одобрение на настоящия отчет, няма решение на КФН за отмяна на лиценза на Дружеството.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2020 г. Дружеството не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

5. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

- На основание чл. 187д от ТЗ Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ декларира, че Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.
- Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството – Няма такива случаи.
- Правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството – Няма ограничения; членовете на СД могат да придобиват акции и облигации на Дружеството по реда на действащото законодателство. Съгласно чл. 16 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти лицата, които изпълняват ръководни функции в емитент, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от емитента, които са допуснати до търговия на регулирания пазар с дериватни или други финансови инструменти, свързани с тези акции, в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките не превишава 5,000 лв. в рамките на една календарна година.

- Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети – Както следва:

Стоян Радев Коев - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от вписването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник - Няма;

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество - Не притежава;

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън „Агро Финанс“ АДСИЦ - Не участва;

Светла Михайлова Боянова - Председател на Съвета на директорите от вписването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник - Няма;

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество - Не притежава;

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън „Агро Финанс“ АДСИЦ - Изпълнителен Директор на „Агрион Финанс“ ЕАД, ЕИК 203800800 и Управител на „Биопродукти – България“ ЕООД, ЕИК 200418681;

Йорданка Кирилова Гълъбова - Заместник-председател на Съвета на директорите от вписването в Търговския регистър с дата 03.01.2014 г.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник - Няма;

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество - Не притежава;

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън „Агро Финанс“ АДСИЦ - Управител на „Омега Агро Инвест“ ЕООД, ЕИК 201304848;

- През отчетния период членовете на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ или свързани с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество.

„Агро Финанс“ АДСИЦ няма клонове. Дружеството не притежава дялове или акции от обслужващо дружество.

7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им.

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти (земяделски земи) са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти (земяделски земи), както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и следователно – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Рискове и несигурности, свързани с влиянието на пандемията Covid-19

През 2020 г. Дружеството осъществяваше дейността си в условията пандемията от Covid-19.

Ръководството на групово ниво предприема всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на вируса. С цел опазване здравето на всички свои работници и служители, ръководството е предприело всички необходими действия, свързани с превенция на работните места. Разпространени са нагледни указания и примери за необходимите мерки за лична хигиена и хигиена на всяко едно помещение на територията на Дружеството. Създадена е организация за ограничаване струпването на много хора на едно място. Раздадени са необходимите лични предпазни средства на целия наличен персонал. Всеки работен ден се осъществява дезинфекция на санитарните помещения, като са предоставени дезинфектанти на всички места за почивка и хранене. Въведена е проверка на температурата на всички лица, преди тяхното допускане до работните им места. Ограничено е допускането на чужди лица на територията на Дружеството.

По отношение пазара на земеделска земя, Дружеството не очаква да има съществени изменения и спадове, въпреки Covid пандемията, тъй като програмите по субсидиране на земеделските производители са действащи се очаква да продължат и през 2021 г. Портфейлът на Дружеството се състои от земя предназначена за земеделски нужди и в тази връзка земята за земеделско предназначение е слабо изложена на риск от промяна на цените и наемите и арендите.

Дружеството анализира влиянието на Covid-19 пандемията върху събираемостта и възстановимостта на вземанията. Дружеството е включило приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на пандемията от Covid-19. При изготвянето на тези приблизителни оценки Дружеството е взело под внимание бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период, сочеща липсата на значително влошаване в ликвидната позиция на неговите клиенти, както и липсата на удължаване на кредитните срокове спрямо тези, прилагани през предходния период.

Дружеството разполага с достатъчно ликвидни ресурси, за да продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Рискове при инвестирането в земеделски земи (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти и по-специално на пазара на земеделска земя; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжка на имотите; икономическия климат в страната и други.

Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвращаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи става все по-ликвиден. Поради това ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост Дружеството ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне сключването на сделката в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Това от своя страна може да доведе до повишаване цената на придобиване, както и до прекратяване

на предварително сключени споразумения с потенциални арендатори. За да ограничи този риск, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски земи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

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 партньорите, доказали своите професионални умения и коректност 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. Търсенето на земеделски земи под наем и аренда остава стабилно, поради което ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо.

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.

Рискове, специфични за Дружеството

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото „Агро Финанс“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.) основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на Дружеството. С цел да ограничи възможните загуби „Агро Финанс“ АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващото дружество и банка - депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Такива са регулационен, кредитен, валутен, инфлационен и политически рискове, неблагоприятни промени в данъчните и други закони, макроекономически риск и влияние на световната финансова криза.

С направените промени в ЗСПЗЗ от м. май 2014 г. (ДВ бр. 38/2014 г.) и м. февруари 2015 г. (ДВ бр. 14/2015 г.) съществува риск дружествата със специална инвестиционна цел, които инвестират в земеделска земя да бъдат санкционирани в огромен размер в случай че сред акционерите им има лице, попадащо в някоя от категориите лица, нямащи право да притежават собственост върху земеделска земя.

ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите пряко контролира инвестиционната политика, като извършва регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на Дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства в Дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на Дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на Дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Анализът на кредитното качество на финансовите активи към 31.12.2020 г. е както следва:
на 31.12.2020 г.

Дни в просрочие	Търговски вземания, брутно	Провизия за обезценка	Търговски вземания, нетно	Провизия за обезценка
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	%
До 30 дни	80	(1)	79	1%
До 90 дни	10	-	10	0%
Над 90 дни	1 293	(313)	980	24%
	<u>1 383</u>	<u>(314)</u>	<u>1 069</u>	<u>23%</u>

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

на 31.12.2020 г.

Дни в просрочие	Съдебни вземания, брутно BGN'000	Провизия за обезценка BGN'000	Съдебни вземания, нетно BGN'000	Провизия за обезценка %
Над 90 дни	1	-	1	0%
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>0%</u>

Паричните средства са както следва:

Рейтинг*	31.12.2020 BGN'000
A-*	4 148
	<u>4 148</u>

* Рейтингът е изготвен от Fitch Ratings

Движението на корективната сметка за обезценка за очаквани кредитни загуби за 2020 година е както следва:

	2020 г. BGN'000
Салдо на 1 януари	1 159
Начислена	316
Възстановена	(250)
Отписана	(811)
Салдо на 31 декември	<u>314</u>

Към 31.12.2020 г. във връзка с извършена инвентаризация на активите и пасивите на Дружеството, е взето решение за отписване на вземания по съдебни спорове с брутен размер 809 хил. лв. и начислена в предходни години обезценка в размер на 808 хил. лв., както и отписване на търговски вземания с брутен размер 31 хил. лв. и начислена в предходни години обезценка в размер на 2 хил. лв. Решението е подкрепено с оценката на адвоката на Дружеството.

Една част от вземанията по съдебни спорове в размер на 676 хил. лв. са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години, а останалата част в размер на 132 хил. лв. е във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя. Отписаните търговски вземания са в резултат на изтекла давност.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

Матуритетен анализ

На 31.12.2020 г. падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството на база на договорените недисконтирани парични потоци е представена по-долу.

Финансови пасиви	1-3 месеца BGN'000	3 мес.-1 година BGN'000	от 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
Задължения по лизинг	3	7	32	42
Задължения към доставчици	28	32	-	60
Задължение за дивидент	-	6 093	-	6 093
	31	6 132	32	6 195

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени.

Риск на лихвоносни паричните потоци

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент. Към 31.12.2020 г. Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
Общо задължения	10 005	8 761
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(4 148)	(709)
Нетен дълг	5 857	8 052
Дългосрочни пасиви	31	40
Собствен капитал	60 417	59 785
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг към собствен капитал)	10%	13%

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви Дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно - погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

За определяне на справедливата стойност Ръководството на Дружеството използва съществени преценки и допускания. Предположенията, които имат най-съществено влияние върху оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват прогнозни данни за бъдещите парични потоци, норма на дисконтиране, пазарна информация за сделки с идентични имоти и други.

Когато оценките са обект на значителна несигурност на оценяването в резултат от настоящата среда и е налице широк обхват от възможни приблизителни оценки на справедливата стойност, от Дружеството се изисква да приложи преценка, за да определи точката в рамките на този обхват, която е най-представителна за справедливата стойност при конкретните обстоятелства.

8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100и, ал. 7 от ЗППЦК)

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Агро Финанс“ АДСИЦ бе изготвена заедно с годишния финансов отчет за 2006г. и приета заедно с неговото приемане. Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения. През 2020 г. Дружеството е спазвало програмата и не е било изменение в нея. В съответствие с принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството и през 2020 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от „Агро Финанс“ АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите направи анализ на програмата за добро корпоративно управление в края на годината и действията, които се предприемат за изпълнение на поставените цели. Установи се, че действията през изтеклата година допринасят за изпълнение на програмата и спомагат за поддържане на добро корпоративно управление в „Агро Финанс“ АДСИЦ.

На този етап не се налага преоценка на програмата и промяна, а само набелязване действията за 2020 г.

През 2016 г. Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ прие да спазва по целесъобразност, посочения в чл.100н, ал. 8, т. 1 буква "а" Кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН - Националния кодекс за корпоративно управление, създаден през октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година.

Информация относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в приложената към настоящия Доклад за дейността Декларация за корпоративно управление.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 / 17.09.2003 г.

1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

„Агро Финанс“ АДСИЦ поддържа относително постоянна структура на закупените имоти по категории и райони на планиране в страната, като продължава политиката си да инвестира в качествени и плодородни земи в региони с развити арендни отношения.

Към 31.12.2020 г. инвестиционните имоти включват 96,88% 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 3,12% земя с по-ниска категория.

Структура на портфейла от земеделски земи по категории

Категория	Площ в декари	% от общия обем земя	Площ в декари	% от общия обем земя
	31.12.2020 г.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.	31.12.2019 г.
I-II	6 332	4.57%	6 374	4.59%
III-V	119 467	86.21%	119 808	86.24%
VI	8 455	6.10%	8 495	6.11%
VII-X	4 317	3.12%	4 248	3.06%
Общо	138 571	100.00%	138 925	100.00%

Информация във връзка с относителния дял на приходите от продажбата на инвестиционни имоти и приходите от отдаване на имотите под наем/аренда спрямо общите приходи се съдържа в следващата т. 2 по-долу.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с

посочване на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно

Дружеството реализира приходи само в България, което се предпоставя от разпоредбите на чл. 4 ал. 4 ЗДСИЦ, (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.) – недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.

За 2020 година Дружеството отчита приходи, разпределени както следва:

Приходи	2020 г., хил. лв.	Относителен дял спрямо общите приходи, %
Приходи по договори за аренда и наем	6 984	97%
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	68	1%
Печалба от продажба и замяна на инвестиционни имоти	82	1%
Други приходи	81	1%
Общо	7 215	100%

Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

„Агро Финанс“ АДСИЦ не е зависим от конкретен продавач на земеделска земя или посредник при придобиването на имоти за 2020 година.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

Дружеството не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността му през отчетния период.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството

През отчетния период не са извършвани сделки със свързани лица извън сключените договори за наем и аренда. Информация за сделките със свързани лица е оповестена в годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. в Бележка 16 Оповестяване на свързани лица.

През 2020 година Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които „Агро Финанс“ АДСИЦ е страна.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2020 година няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството

През отчетния период Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Към текущите активи на Дружеството са отнесени инвестиционните имоти, дълготрайните материални активи и нематериални активи.

Инвестиционните имоти на Дружеството са земеделски земи в Република България, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем/аренда и не се ползват за административни или производствени нужди. Първоначалната оценка на придобитите инвестиционни имоти включва цената на придобиване, както и всички разходи, свързани с покупката – данъци при придобиването, нотариалните такси, както и други разходи по сделката. Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита 138,571 декара инвестиционни имоти по преоценена стойност в размер на 65,156 хил. лв. или 93% от стойността на активите към тази дата. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2020 г. Дружеството има признат Актив с право на ползване в съответствие с разпоредбите на МСФО 16 за сключен договор за наем на офис.

8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател, включително не е предоставяло гаранции и поемало задължения.

9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател, включително не е предоставяло гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Вътрешен източник на средства за Дружеството е акционерният капитал в размер на 32,220 хил. лв., който е изцяло внесен, както и получените премийни резерви при емитиране на акции в размер на 4,765 хил. лв.

Текущите търговски и други задължения на Дружеството към 31.12.2020 г. са в размер на 77 хил. лв., получени аванси 3,795 хил. лв. и 6,093 хил. лв. задължение към акционерите за задължителния по закон дивидент от печалбата за 2020 г.

Към 31.12.2020 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 4,148 хил. лв. и текущи вземания (със срок до една година) в размер на 1,077 хил. лв.

Дружеството счита, че не съществува опасност от възникване на трудности при погасяване на задълженията му.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството секюритизира недвижими имоти. С оглед финансиране на своите инвестиции Дружеството може, по решение на Съвета на директорите, да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 100 милиона лева, както и да издава облигации с общ размер до 100 милиона лева.

Дружеството възнамерява да поддържа балансиран и качествен портфейл от имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива недвижими имоти (активи за секюритизация) с приходите от лихви, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на облигационни емисии и/или банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразяван с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта за акционерите.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството

През 2020 година не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Контролът и управлението на риска по отношение на финансовото отчитане са приоритет на Ръководството на Дружеството. В тази връзка са и разработените вътрешни правила, с които да се гарантира вярно и честно представяне на информацията във финансовите отчети.

„Агро Финанс“ АДСИЦ е приел Вътрешни правила за дейността си. Целта на Вътрешните правила е да определят:

- Критерии при избор за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на „Агро Финанс“ АДСИЦ;
- Правила и процедури при закупуване на земеделска земя чрез посредниците от името и за сметка на АДСИЦ;
- Правила и процедури за водене на отчетността в отношенията между посредниците, АДСИЦ и Обслужващото дружество.

Одитният комитет на „Агро Финанс“ АДСИЦ беше създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 29.06.2009 г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

Настоящият одитен комитет е в състав както следва:

Владимир Гаголивичин - Председател на одитния комитет;

Светла Боянова – член на одитния комитет;

Жени Георгиева – член на одитния комитет;

На проведеното на 01.07.2020 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ беше избран регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През отчетната финансова година няма промяна в управителните и в контролните органи на Дружеството, както и в начина на представяване.

На основание взето решение от Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на заседание, проведено на 20.12.2013 г., настоящият Съвет на директорите е в състав:

Светла Михайлова Боянова - Председател на съвета на директорите;

Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник - председател на съвета на директорите;

Стоян Радев Коев – член на съвета на директорите и изпълнителен директор

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 20,000 (двадесет хиляди) лева. Членовете на Съвета на

директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – 6 ЗППЦК.

Общото събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ е определило следните размери на месечните възнаграждения на членовете на съвета на директорите:

- месечно възнаграждение на председателя на съвета на директорите в размер на две минимални работни заплати за страната;
- месечно възнаграждение на заместник-председателя на съвета на директорите в размер на две минимални работни заплати за страната;
- месечно възнаграждение на изпълнителния член на съвета на директорите в размер на осем хиляди и двеста лева.

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на Съвета на директорите през 2020 година са, както следва:

Светла Михайлова Боянова – брутно възнаграждение в размер на 14,640 лева;

Йорданка Кирилова Гълъбова – брутно възнаграждение в размер на 14,640 лева;

Стоян Радев Коев – брутно възнаграждение в размер на 84,431.91 лева.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД. Няма условни или разсрочени възнаграждения на членовете на СД, възникнали през годината.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от дружеството опции върху негови ценни книжа

Към датата на настоящия доклад никой от членовете на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ не притежава пряко или непряко акции на Дружеството. Дружеството не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Към датата на изготвяне на настоящия доклад на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал

През отчетния период Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите – Десислава Атанасова Стоянова

Адрес за кореспонденция - Пловдив 4003, бул. "Дунав" № 5

тел.: +359 0895 658 504

e-mail: dstoyanova@agrofinance.bg

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ ПРЕЗ 2020 година

„АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ (6AG)	Цена на акция /в лева/
<i>Най-ниска цена през годината</i>	3,20 лв.
<i>Най-висока цена през годината</i>	3,70 лв.
<i>Брой изтържувани ценни книжа</i>	210 бр.
<i>Средно-претеглена цена на сключените сделки</i>	3,34 лв.

VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Структура на капитала на Дружеството

Към 31.12.2020 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 32,219,708 лева, разпределен в 32,219,708 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка.

Към 31.12.2020 г. премиите резерви са в размер на 4,765 хил. лв., формирани от увеличения на капитала на Дружеството от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадените нови акции.

Към 01.01.2020 г. неразпределената печалба е в размер на 22,800 хил. лв. и е формирана от 16,122 хил. лв. натрупана неразпределена печалба към 31.12.2019 г. и 6,678 хил. лв. печалба от 2019 година.

Финансовият резултат за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. е печалба в размер на 6,725 хил. лв. преди начисление на задължителен дивидент (2019 г.: 6,678 хил. лв.).

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Акциите на „Агро Финанс“ АДСИЦ се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът, както и други актове на „Агро Финанс“ АДСИЦ, не могат да създават ограничения или условия относно прехвърлянето на акциите.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери с над 5 %	към 31.12.2020 г.	
	Брой притежавани акции	Размер на участие в капитала като %
Наименование на Акционера		
АГРИОН ИНВЕСТ АД, ЕИК 202437552, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. "Дунав" № 5	32 181 184	99,88

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Към 31.12.2020 г. няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Към 31.12.2020 г. няма такива служители.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Могат да възникнат две ограничения по закон: (а) гласуването на определени сделки със свързани лица според чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК и (б) съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Дружеството няма информация за наличие на такива споразумения.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Съгласно Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ:

„Чл. 32. (1) Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;

Чл. 40. (1) Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

- (2) Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

- (3) Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения.

(4) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Чл. 41. (1) Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Юридическото лице - член на Съвета на директорите, определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители."

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съгласно Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ:

„Чл. 22. (1) Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;
2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Чл. 23. (1) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

(2) Увеличаването на капитала на дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции, или без проспект - по реда и при условията на чл. 79, ал. 1, т. 4, във вр. с чл. 112а от ЗППЦК.

Чл. 44. (1) Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева, вкл., чрез издаване на нови акции в срок до 5 (пет) години от вписване в търговския регистър на тази промяна на устава, приета с решение на общото събрание на акционерите на 09.06.2011 г.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение, броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях, срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции, срока и условията за записване на новите акции, размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ, инвестиционния посредник, на който се възлага обслужването на увеличаването на капитала, и други необходими условия."

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се изменили или прекратили поради смяната на контролиращия акционер на Дружеството.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи

Към 31.12.2020 г. са отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти за стопанската 2019/2020 година както следва:

Вид имот	Начин на ползване	Площ в хил.дка.	Дял от общо секюритизираните имоти
зеделска земя	аренда, наем	133	96%

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния отчет

Не е осъществявана такава сделка.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Не са извършвани строежи, ремонти или подобрения на закупените имоти.

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2020 г. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда са както следва:

- за стопанската 2017/2018 година възлизат на 3% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2017/2018 година;
- за стопанската 2018/2019 година възлизат на 3% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2018/2019 година;
- за стопанската 2019/2020 година възлизат на 7% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2019/2020 година;
- за стопанската 2020/2021 година възлизат на 27% от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2020/2021 година.

25.03.2021 г.

гр. Пловдив

Изпълнителен директор:.....


Стоян Радев Косев