



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ
ПРЕЗ 2017 ГОДИНА**

ПЛОВДИВ, 2018

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
1. Собственост и управление.....	5
2. Предмет на дейност.....	6
3. Инвестиционни цели.....	6
4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация	6
5. Критерии за избор на недвижими имоти.....	7
II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	7
1. Инвестиционен портфейл.....	7
2. Арендна дейност.....	11
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39, ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	11
1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.....	11
2. Важни събития, настъпили след 31.12.2017 г. до датата на изготвяне на отчета	13
3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството	13
4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност	13
5. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон.....	13
6. Наличие на клонове. Притежаване на дялове или акции от обслужващо дружество.....	14
7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им.....	14
8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)	16
IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 / 17.09.2003 г.	17
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	17
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.....	18
3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството	18
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	18
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	19

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	19
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	19
8. Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.....	19
9. Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем	19
10. Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период	20
11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	20
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	20
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.....	20
14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството.....	21
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	21
16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година	22
17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и / или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година	22
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	23
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	23
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	23
21. Данни за директора за връзки с инвеститорите	23
V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ ПРЕЗ 2016 година	23
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.....	23
1. Структура на капитала на Дружеството	23

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	24
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	24
4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права	24
5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях	24
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	24
7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас ..	25
8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.....	25
9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството	25
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.....	26
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	26
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	26
1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи	26
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.....	26
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти	27
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	27

1. 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. 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. 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. Дружеството се управлява от съвет на директорите в състав:

Светла Михайлова Боянова – Председател;

Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник-председател;

Стоян Радев Косв – Изпълнителен директор .

„Агро Финанс“ АДСИЦ има Одитен комитет, който съгласно решение на Общото събрание на акционерите 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 31.12.2017 г. акционери на дружеството с над 5 % от гласовете в общото събрание са следните лица:

Акционери с над 5 %	към 31.12.2017 г.	
Наименование на Акционера	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 договори със следните лица:

- **Банка – депозитар** - „Обединена Българска Банка“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Света София“ № 5

- **Обслужващо дружество** - „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 175156053, със седалище и адрес на управление град Пловдив 4003, район Северен, ул. „Борис Дякович“ № 10, ет. 5, ап. 13. „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД се представлява от управителя Нина Станиславова Тодорова.

- **Оценители** на придобиваните недвижими имоти - „Брайт Консулт“ ООД, гр. София, ул. „Ами Буе“ № 72

- **Независим финансов одит** за 2017 година - специализирано одиторско предприятие „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ“ ООД, гр. София, бул „Константин Величков“ № 149-151.

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващото дружество.

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 предоставянето 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 присмане 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“
- ✓ 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 2017 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

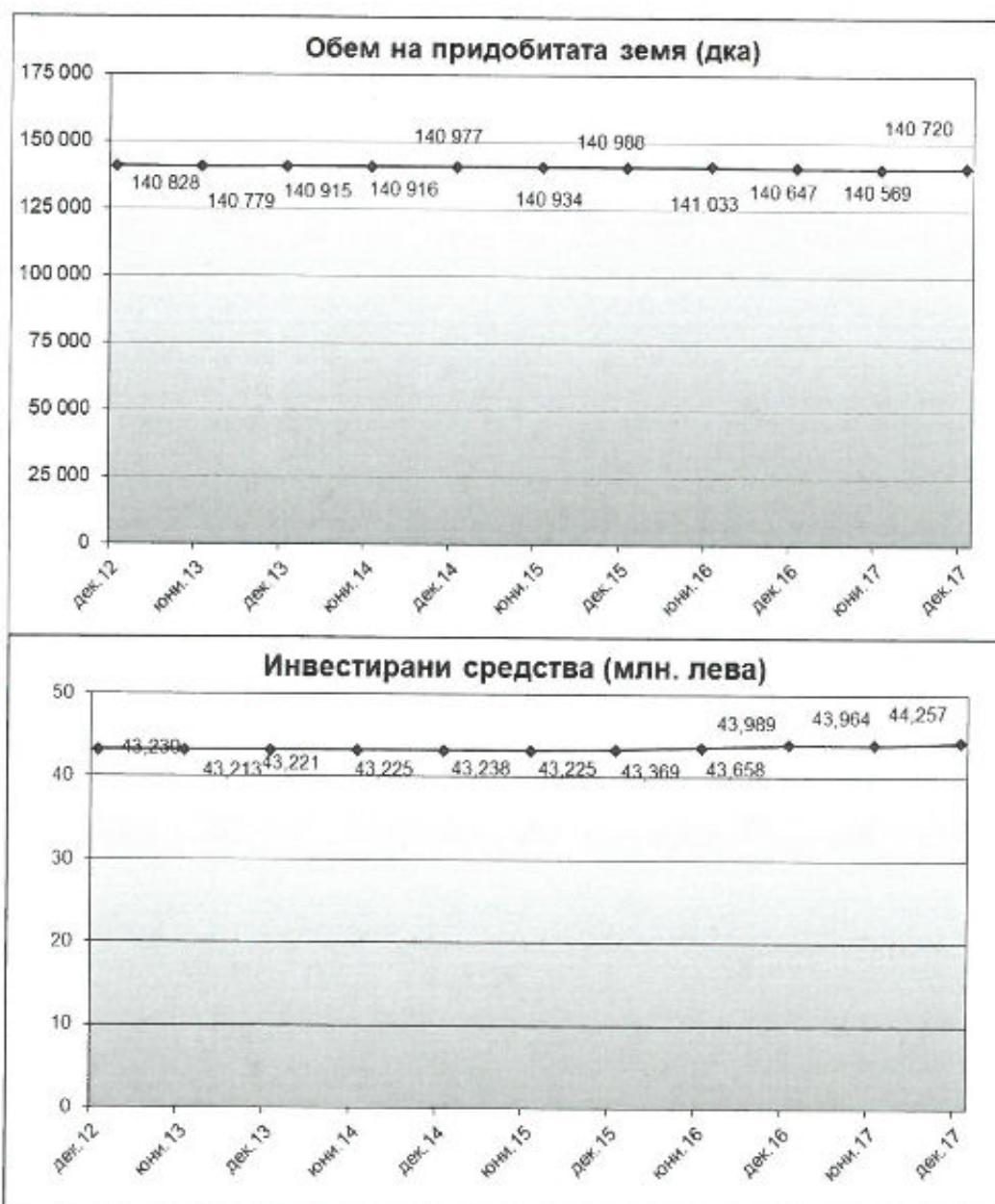
Към 01.01.2017 г. Дружеството е притежавало 140 646,577 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65 610 хил. лева.

През периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. Дружеството е :

- продало 149,406 дка. земеделски земи с балансова стойност 55 хил. лева.

- загубило по съдебен път 25,203 дка земеделски земи с балансова стойност 9 хил. лева.
- заменило 1 900,853 дка земеделски земи с балансова стойност 816 хил. лева.
срещу които е получило 2 069,221 дка земеделски земи с балансова стойност 861 хил. лева.
- възстановило от съдебни дела 80,118 дка земеделски земи с балансова стойност 29 хил. лева.
- увеличило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 90 хил. лв.
- намалило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 0 хил. лв.

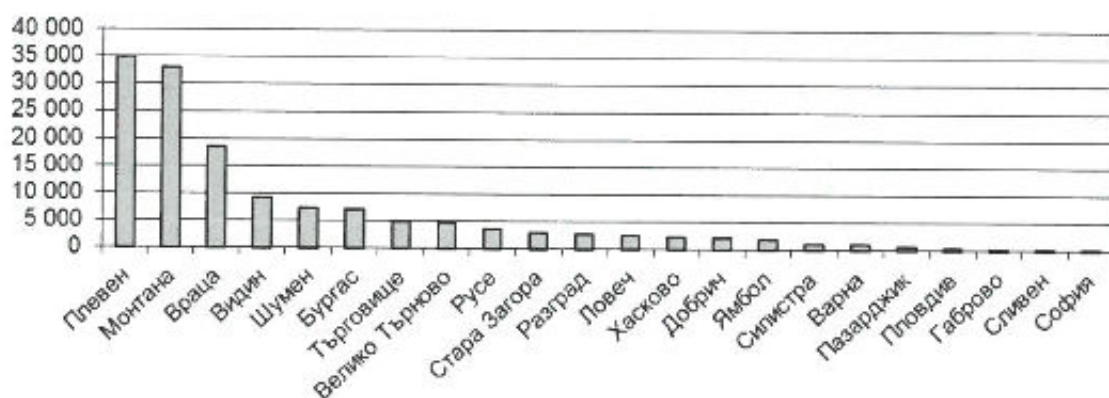
Вследствие на това към към 31.12.2017 г. Дружеството отчита 140 720,456 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансирана) стойност 65 710 хил. лева или 95,62 % от стойността на активите. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната. Инвестираните средства от Дружеството са в размер на 44 257 млн. лева при средна цена на портфейла, с включени всички разходи, от 314,50 лева на декар.



Структура на портфейла от земеделска земя по области към 31.12.2017 г.

Област	Обща площ в декари към 31.12.2017 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2016 г.	% от общия обем закупена земя
Бургас	8 106	5.76	8 249	5.86
Варна	883	0.63	893	0.63
Велико Търново	3 662	2.60	4 361	3.10
Видин	8 762	6.23	8 762	6.23
Враца	17 122	12.17	17 151	12.19
Габрово	199	0.14	199	0.14
Добрич	2 163	1.54	2 163	1.54
Ловеч	2 472	1.76	2 473	1.76
Монтана	33 076	23.50	32 935	23.42
Пазарджик	648	0.46	648	0.46
Плевен	36 131	25.68	35 223	25.04
Пловдив	256	0.18	256	0.18
Разград	3 495	2.48	3 511	2.50
Русе	3 551	2.52	3 572	2.54
Силистра	1 742	1.24	1 742	1.24
Сливен	204	0.14	205	0.15
София	21	0.01	112	0.08
Стара Загора	92	0.07	2 830	2.01
Търговище	2 830	2.01	4 552	3.24
Хасково	4 550	3.23	2 276	1.62
Шумен	2 251	1.60	6 670	4.74
Ямбол	6 656	4.73	1 864	1.33
Общо	140 720	100.00	140 647	100.00

Структура на портфейла от земеделски земи (дка) по области към 31.12.2017 г.

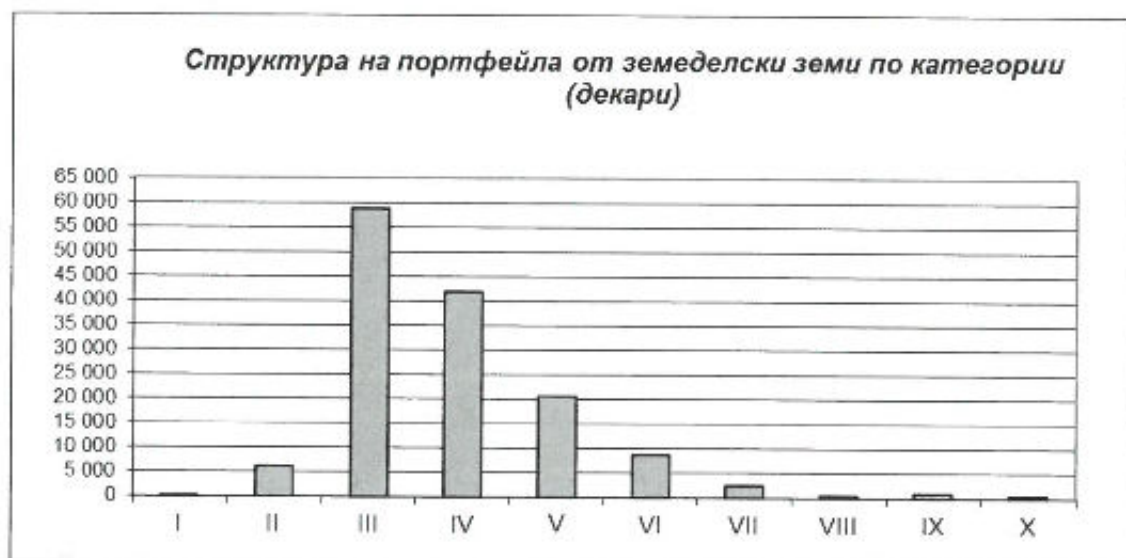


Концентрация на земя	Брой землища към 31.12.2017 г.	Брой землища към 31.12.2016 г.
Над 3 000 декара в 1 землище	3	3
Между 2 000 и 3 000 декара в 1 землище	5	5
Между 1 000 и 2 000 декара в 1 землище	14	16
Между 500 и 1 000 декара в 1 землище	34	33

Структура на портфейла от земеделски земи по категория към 31.12.2017 г.

Категория	Обща площ в декари към 31.12.2017 г.	% от общия обем закупена земя	Обща площ в декари към 31.12.2016 г.	% от общия обем закупена земя
I	18	0.01	18	0,01
II	6 223	4.42	6 436	4,58
III	58 895	41.85	58 564	41,64
IV	41 915	29.79	41 831	29,74
V	20 594	14.63	20 794	14,78
VI	8 742	6.21	8670	6,16
VII	2 477	1.76	2 477	1,76
VIII	572	0.41	572	0,41
IX	910	0.65	910	0,65
X	368	0.26	375	0,27
Общо	140 720	100,00	140 647	100,00

Структура на портфейла от земеделски земи по категории (декари)



2. Арендна дейност

Към 31.12.2017 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2017/2018 година е 131 хил. дка. (96 % от притежаваната земя към 31.12.2017 г.). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2017/2018 година към 31.12.2017 г. е в размер на 49,48 лева на декар.

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

Стопанска година	Отдадена под наем и аренда площ /в хиляди декари/ *	% от общия обем закупена земя *	Договорена средна рента на декар /в лева/ *	Събрани вземания
2007/2008	48	50 %	14	97.38 %
2008/2009	86	69 %	18	98.20 %
2009/2010	115	88 %	20	97.83 %
2010/2011	122	93 %	23	99.96 %
2011/2012	136	96 %	27	98.43 %
2012/2013	139	99 %	33	92.74 %
2013/2014	136	96 %	39	98.62 %
2014/2015	138	98 %	48	99.99 %
2015/2016	135	96%	48	99.88 %
2016/2017	136	96%	48	80.50 %
2017/2018	131	93%	49	63.79%

* към края на съответната стопанска година

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

I. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

1.1. Финансови коефициенти

Описание	Съкращение	Мерна единица	31.12.2017	31.12.2016
Брой обикновени акции		брой	32 219 708	32 219 708
Стойност на активите		хил. лева	68 723	70 265
Стойност на пасивите		хил. лева	9 345	11 351
Собствен капитал		хил. лева	59 378	58 914
Среднопретеглен брой акции		брой	32 219 708	32 219 708
Нетна печалба		хил. лева	6 212	6 526
Цена на акция към 31-ви декември		лева	4,00	2,60
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	хил. лева	59 378	58 914
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share)	NAV per share	лева	1,84	1,83
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value)	P/B		2,17	1,42
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	%	9,04 %	9,29 %
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	%	10,46%	11,08%
Печалба на акция (Earnings per Share)	EPS	лева	0,19	0,20
Цена/Печалба на акция (Price/Earnings per Share)	P/E		21,05	13,00
Коефициент на задлъжнялост (Debt-to-Equity ratio)			0,16	0,19
Коефициент на ликвидност (COL)			0,32	0,41

1.2. Анализ на резултатите от дейността

През 2017 г. Дружеството реализира общо приходи в размер на 6 822 хил. лева (2016 г.: 7 025 хил. лева), в т.ч. 6 559 хил. лева приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти (2016 г.: 6 614 хил. лева), приходи от преоценка на закупените имоти и промяната в справедливата им стойност в размер на 90 хил. лева (2016 г.: 85 хил. лева), приходи от продажба и замяна на инвестиционни имоти в размер на 99 хил. лева (2016 г.: 252 хил. лева), други приходи - 74 хил. лева (2016 г.: 74 хил. лева).

Приходите от дейността на Дружеството през 2017 г. (общите приходи на Дружеството без приходите от преоценка на инвестиционните имоти) в размер на 6 732 хил. лева са намалели с 3 % (2016 г.: 6 940 хил. лева).

Към 31.12.2017 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2017/2018 година е в размер на 131 хил. декара (93 % от притежаваната земя към 31.12.2017 г.). Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2017 г. за 2017/2018 стопанска година е в размер на 49,48 лева на декар и няма осезаема разлика спрямо 48,60 лева за 2016/2017 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за 2017 г. са в размер на 6 559 хил. лева и като се отчита намаление спрямо същия период на предходната година, когато са били 6 614 хил. лева.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, независимите експерти 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 31.12.2017 г. инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 65 710 хил. лв. или 96 % от стойността на активите. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван моделът на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Приходите в резултат от промяната в справедливата им стойност е в размер на 90 хил. лева.

Разходите за управление и обслужване на Дружеството, съгласно ЗДСИЦ 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 обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар. Тези разходи за 2017 година са в размер на 467 хил. лева и представляват 0.68 % от стойността на активите по баланса на Дружеството към 31.12.2016 г. (2016 г.: 399 хил. лева; 0.57 %)

Печалбата на Дружеството за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. е в размер на 6 212 хил. лева (2016 г.: 6 526 хил. лева). След преобразуване съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния дивидент (чл. 10, ал.1 от ЗДСИЦ) е 6 386 хил. лева.

Размерът на разпределението от печалбата за задължителен дивидент е 5 748 хил. лева, като решение за това трябва да се вземе от Общото събрание на акционерите след присъждане на одитирания финансов отчет за 2017 г. Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденти в отчета за финансовото състояние към 31.12.2017 г.

2. Важни събития, настъпили след 31.12.2017 г. до датата на изготвяне на отчета

Към датата на изготвяне на отчета няма събития, влияещи върху финансовото състояние на дружеството към 31.12.2017 г.

3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

С изменения в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ) от май 2014 г. (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 приносител.“*

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) 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.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2017 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

5.1. На основание чл. 187д от ТЗ съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ декларира, че Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

5.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството – няма такива случаи.

5.3. 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

регулацията 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.

5.4 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:

5.4.1. 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;

5.4.2. 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;

Управител на Биопродукти – България ЕООД, ЕИК

5.4.3. 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;

5.5. 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 (земеделски земи) са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти (земеделски 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 задължнялостта 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 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 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 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, 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, макроикономически 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.

8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (чл. 100н, 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 2006 г. 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 2016 г. Дружеството е спазвало програмата и не е правил изменения в нея. В съответствие с принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството и през 2016 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 2018 г.

През 2016 г. Съвета на директорите на Агро финанс АДСИЦ прие да спазва по целесъобразност, посочения в чл.100 н, 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 Приложение 1 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 31.12.2017 г. инвестиционните имоти включват 96,92 % земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като I е с най-добри характеристики), в които „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ инвестира с приоритет, и 3,08 % земя с по-ниска категория.

Структура на портфейла от земеделски земи по категории

<i>Категория</i>	<i>Площ в декари</i>		<i>% от общия обем земя</i>	
	<i>31.12.2017 г.</i>	<i>31.12.2017 г.</i>	<i>31.12.2016 г.</i>	<i>31.12.2016 г.</i>
<i>I-II</i>	6241	4,44%	6 454	4,59
<i>III-V</i>	121 404	86,27%	121 189	86,17
<i>VI</i>	8 742	6,23%	8 669	6,16
<i>VII-X</i>	4 333	3,08%	4 344	3,08
<i>Общо</i>	140 720	100,00%	140 647	100,00

Към 31.12.2017 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.

Структура на портфейла от земеделски земи по райони

<i>Район</i>	<i>Площ в декари</i>		<i>% от общия обем земя</i>	
	<i>31.12.2017 г.</i>	<i>31.12.2017 г.</i>	<i>31.12.2016 г.</i>	<i>31.12.2016 г.</i>
<i>Северозападен район</i>	58 961	41,90	58 848	41,84
<i>Северен централен район</i>	46 014	32,70	45 827	32,58
<i>Североизточен район</i>	19 489	13,85	19 531	13,89
<i>Южен район</i>	16 256	11,55	16 441	11,69
<i>Общо</i>	140 720	100,00	140 647	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 съответно в 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 – недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.

Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита приходи, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2017 г.- 31.12.2017 г.	Относителен дял спрямо общите приходи
	(хиля лв.)	(%)
Приходи по договори за аренда и наем	6 559	96
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	90	1
Печалба от продажба и замяна на инвестиционни имоти	99	2
Други приходи	74	1
Финансови приходи, в т.ч.:		-
Приходи от лихви по депозити		-
Общо приходи	6 822	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.

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, посочени по-горе.

През 2016 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 2017 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) вещи права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Към нетекущите активи на Дружеството са отнесени инвестиционните имоти, дълготрайните материални активи и дълготрайните 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 31.12.2017 г. Дружеството отчита 140 720 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 65 710 хил. лева или 96 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма налични дълготрайни материални активи.

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 заемотател договори за заем

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемотател, 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. лева, изцяло внесен, както и получените премийни резерви при емитиране на акции в размер на 4 765 хил. лева.

Към датата на настоящия доклад всички задължения по облигационния заем са изплатени.

Текущите търговски и други задължения на Дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на 9 345 хил. лева, в т.ч. 3 329 хил. лева получени аванси и 5 748 хил. лв. задължение към акционерите за задължителния по закон дивидент от печалбата за 2017 г.

Към 31.12.2017 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 618 хил. лева и текущи вземания (със срок до една година) в размер на 2 395 хил. лева.

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 наличното 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 2017 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 рисковете

На проведеното на 02.06.2017 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ за регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г., беше избрано специализираното одиторско предприятие „Ейч Ел Би България“ ООД с рег. № 017.

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.

Тъй като Дружеството отговаряше на посочените в чл. 40ж от ЗНФО критерии, при които функциите на одитен комитет по смисъла на закона могат да се осъществяват от съвета на директорите, ОСА възложи функциите на одитен комитет да се изпълняват от съвета на директорите. Настоящият одитен комитет е в състав:

- Владимир Гаголивичин - председател на одитния комитет;
- Светла Боянова – член на одитния комитет;
- Жени Георгиева – член на одитния комитет;

Предвид промяната на нормативната база, на следващото общо събрание дейността ще бъде съобразена с въведеното изискване, съответно ще бъде утвърден статута на одитния комитет и избран състава му.

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.

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 представляване.

На основание взето решение от Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ 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 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. 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“ АД СИЦ 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 минимални работни заплати за страната.

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на съвета на директорите през 2017 година са, както следва:

Светла Михайлова Боянова – брутно възнаграждение в размер на 11 040.00 лева;

Йорданка Кирилова Гълъбова – брутно възнаграждение в размер на 11 040.00 лева;

Стоян Радев Коев – брутно възнаграждение в размер на 44 160.00 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@agrion.bg

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ ПРЕЗ 2017 година

„АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ (6AG)	Цена на акция /в лева/
<i>Най-ниска цена през годината</i>	2,250
<i>Най-висока цена през годината</i>	5,4
<i>Брой изтъргувани ценни книжа</i>	160 339
<i>Средно претеглена цена на сключените сделки</i>	2.258

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 31.12.2017 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 32 219 708 лева, разпределени в 32 219 708 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка.

Към 31.12.2017 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите.

Към 01.01.2017 г. неразпределената печалба е в размер на 21 929 хил. лева и е формирана от 21 718 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2015 г. и 211 хил. лева печалба от 2016 година.

Финансовият резултат за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. е печалба в размер на 6 212 хил. лева преди начисление на задължителен дивидент (2016 г.: 6 526 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 31.12.2017 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 31.12.2017 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 31.12.2017 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“ АД СИЦ:

„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“ АД СИЦ:

„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 ЗПЦК, 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 31.12.2017 г. са отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти за стопанската 2017/2018 година както следва:

Вид имот	Начин на ползване	Площ в хил.дка	Дял от общо секюритизираните имоти
земя	аренда, наем	131	93 %

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 31.12.2017 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 2007/2008 година възлизат на 3 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2007/2008 година;

за стопанската 2008/2009 година възлизат на 2 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2008/2009 година;

за стопанската 2009/2010 година възлизат на 2 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2009/2010 година;

за стопанската 2010/2011 година възлизат на по-малко от 1 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2010/2011 година;

за стопанската 2011/2012 година възлизат на 2 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2011/2012 година;

за стопанската 2012/2013 година възлизат на 7 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2012/2013 година;

за стопанската 2013/2014 година възлизат на 1 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2013/2014 година;

за стопанската 2014/2015 година възлизат на по-малко от 1 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2014/2015 година;

за стопанската 2015/2016 година възлизат на по-малко от 1 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2015/2016 година;

за стопанската 2016/2017 година възлизат на 20 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2016/2017 година.

за стопанската 2017/2018 година възлизат на 36 % от всички вземания от наем и аренда за стопанската 2017/2018 година.

20.03.2018 г.

гр. Пловдив

Изпълнителен директор:.....

Стоян Радев Коев

