



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „АГРО ФИНАНС“ АД

ЗА 2021 ГОДИНА

ПЛОСВ/ДНВ, март 2022

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Собственост и управление

„Агро Финанс“ АД е публично акционерно дружество по смисъла на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа и е вписано в регистъри по чл. 30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор. Създадено е през 2006 г., като в периода от създаването си до 20.04.2021 г., развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

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.

За периода до 20 април 2021 г. дейността на Дружеството се осъществява съгласно 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 март 2021 г.), Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, подзаконовите актове по прилагането на ЗППЦК и други свързани с тях. Във връзка с подадено заявление от „Агро Финанс“ АДСНЦ за отказ от лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и Решение № 166-ДСНЦ от 01.04.2021г. на Комисията за финансов надзор, считано от 20 април 2021 г. Дружеството е с отнет лиценз и няма задължение да осъществява своята дейност съгласно 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 март 2021 г.). Решението е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 май 2021 г., вписано е обявление по партидата на дружеството, касаещо промяна в наименованието на дружеството (АГРО ФИНАНС АД) и предметът му на дейност във връзка с отнетия лиценз.

„Агро Финанс“ АД 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“ АД има едностепенна система на управление. Към 31.12.2021 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“ АД има Одитен комитет, който съгласно решение на Общото събрание на акционерите към 31.12.2021 г. се състои от трима членове, както следва:

Владимир Йорданов Гагалевищин – Председател на Одитния комитет;

Светла Михайлова Боянова – член на Одитния комитет;

Жени Георгиева Георгиева – член на Одитния комитет.

Към 31.12.2021 г. акционери на Дружеството с над 5% от гласовете в Общото събрание са следните лица:

| Акционери с над 5 % | към 31.12.2021 г. | |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| | Брой притежавани акции | Размер на участие в капитала като % |
| Наименование на Акционера | | |
| „Агрион Инвест“ АД, ЕИК 202437552 | 32 205 310 | 99,96 |

Във връзка с осъществяване на дейността, „Агро Финанс“ АД има сключени за 2021 година, договори с „Обединена Българска Банка“ АД; ДСК ЕАД; „Агро Финанс Консулт“ ЕООД; „Брайт Консулт“ ООД; регистриран одитор Калин Апостолов Апостолов.

2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяването им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

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

За периода до 20.04.2021 г. дейността на Дружеството се осъществява съгласно 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 март 2021 г.), Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, подзаконовите актове по прилагането на ЗППЦК и други свързани с тях. До тази дата то се е придържало към изискванията за ограничение към активите предмет на секюритизация, изложени по долу:

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 урбанизиран 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 новостроящи и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

5. Критерии за избор на недвижими имоти

При избора на имоти Дружеството се ръководи от приетите от Съвета на директорите конкретни критерии в рамките на общите изисквания и ограничения, установени във вътрешните правила, българското законодателство 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 окръпяване 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 денивелация не по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделска земя, подлежащи на закупуване, да е с „правилна форма“, и
- полнота, отстояние от път и големо тържище, наличието на допълнителни ограничения за ползване на имота: електропровод, водопровод, газопровод, водопадна зона и др.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

И през 2021 г. „Агро Финанс“ АД 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.

I. Инвестиционен портфейл

Към 31.12.2020 г. Дружеството е притежавало 138,571 декара инвестиционни имоти (земеделски земи), със справедлива (балансова) стойност 65,156 хил. лв.

За периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. Дружеството е :

- продало 503 дка. земеделски земи с балансова стойност 185 хил. лв.;
- заменило 177 дка. земеделски земи с балансова стойност 76 хил. лв., средно които е получило 178 дка. земеделски земи с балансова стойност 78 хил. лв.;
- загубило по съдебен път 14 дка. земеделски земи с балансова стойност 9 хил. лв.;
- придобило по съдебен път 0 дка. земеделски земи с балансова стойност 0 хил. лв.;
- увеличило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 261 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. Дружеството отчита 138,022 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансиова) стойност 65,225 хил. лева или 89% 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 земеделски земи по области към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г.

| Област | Обща площ в декари към 31.12.2021 г. | % от общия обем закупена земя | Обща площ в декари към 31.12.2020 г. | % от общия обем закупена земя |
|----------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Бургас | 8 036 | 5.82% | 8 062 | 5.82% |
| Варна | 865 | 0.63% | 865 | 0.60% |
| Велико Търново | 3 466 | 2.51% | 3 466 | 2.50% |
| Видин | 8 597 | 6.20% | 8 597 | 6.20% |
| Враца | 15 496 | 11.23% | 15 496 | 11.18% |
| Габрово | 189 | 0.14% | 189 | 0.14% |
| Добрич | 2 163 | 1.57% | 2 163 | 1.56% |
| Ловеч | 2 450 | 1.78% | 2 460 | 1.78% |
| Монтана | 32 828 | 23.78% | 33 290 | 24.02% |
| Пазарджик | 645 | 0.47% | 645 | 0.47% |
| Плевен | 36 144 | 26.19% | 36 172 | 26.10% |
| Пловдив | 234 | 0.17% | 234 | 0.17% |
| Разград | 3 470 | 2.51% | 3 470 | 2.50% |
| Русе | 3 528 | 2.56% | 3 526 | 2.54% |
| Силистра | 1 742 | 1.26% | 1 742 | 1.26% |
| Сливен | 204 | 0.15% | 204 | 0.15% |
| София | 113 | 0.08% | 113 | 0.08% |
| Стара Загора | 2 822 | 2.04% | 2 822 | 2.04% |
| Търговище | 4 490 | 3.25% | 4 522 | 3.26% |
| Хасково | 2 214 | 1.60% | 2 214 | 1.60% |
| Шумен | 6 457 | 4.68% | 6 472 | 4.67% |
| Ямбол | 1 847 | 1.34% | 1 847 | 1.33% |
| Общо | 138 022 | 100.00% | 138 571 | 100.00% |

Структура на портфейла от земеделски земи по категория към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г.

| Категория | Обща площ в декари към 31.12.2021 г. | % от общия обем закупена земя | Обща площ в декари към 31.12.2020 г. | % от общия обем закупена земя |
|-------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| I | 18 | 0.01% | 18 | 0.01% |
| II | 6 315 | 4.58% | 6 314 | 4.56% |
| III | 57 963 | 42.00% | 58 373 | 42.12% |
| IV | 41 131 | 29.80% | 41 186 | 29.72% |
| V | 19 835 | 14.37% | 19 907 | 14.37% |
| VI | 8 430 | 6.11% | 8 455 | 6.10% |
| VII | 2 504 | 1.81% | 2 486 | 1.79% |
| VIII | 563 | 0.41% | 563 | 0.41% |
| IX | 904 | 0.65% | 904 | 0.65% |
| X | 359 | 0.26% | 365 | 0.26% |
| Общо | 138 022 | 100.00% | 138 571 | 100.00% |

2. Арендна дейност

Към 31.12.2021 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за текущата стопанска 2021/2022 година е 135 хил. дка. (97% от притежаваната земя). Средната договорена от Дружеството рента за стопанската 2021/2022 година към 31.12.2021 г. е в размер на 60,18 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% |
| 2021/2022 | 135 хил. дка. | 97% | 60 лв. | 70% |

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

I. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

1.1. Финансова информация и финансови коефициенти

| Наименование | Мерна единица | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Брой обикновени акции | брой | 32 219 708 | 32 219 708 |
| Стойност на активите | хил. лева | 72 905 | 70 422 |
| Парични средства и парични еквиваленти | хил. лева | 6 029 | 4 148 |
| Стойност на пасивите | хил. лева | 6 655 | 10 005 |
| Собствен капитал | хил. лева | 66 250 | 60 417 |

| Наименование | Мерна единица | 2021 г. | 2020 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|
| Среднопретеглен брой акции | брой | 32 219 708 | 32 219 708 |
| Нетна печалба | хил. лева | 7 122 | 6 725 |
| Цена на акция към 31-ви декември | лева | 3.70 | 3.20 |
| Нетна стойност на активите (Net Assets Value) | хил. лева | 66 250 | 60 417 |
| Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) | лева | 2.06 | 1.88 |
| 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 | 0.22 | 0.21 |
| Коефициент на задлъжнялост нетен дълг/собствен капитал (Debt-to-Equity ratio) | % | 10% | 10% |

1.2. Анализ на резултатите от дейността

През 2021 г. Дружеството реализира общо приходи и доходи в размер на 8,171 хил. лв., в т.ч. 7,212 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 261 хил. лв., а други приходи и доходи са в размер на 698 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. площта на отдадените под аренда и наем земи за стопанската 2021/2022 година е в размер на 135 хил. декара (97% от притежаваната земя към 31.12.2021 г.). Средната договорена от Дружеството рента към 31.12.2020 г. за 2020/2021 стопанска година е в размер на 60 лева на декар и е нараснала спрямо предходната стопанска година с 8 лев или 52 лева за 2020/2021 стопанска година. Приходите на Дружеството от аренда и наем за 2021 г. са в размер на 7,212 хил. лв., а предходния период са били 6,984 хил. лв.

Независимите оценители от „Брайт Консулт“ ООД оценяват недвижимите имоти преди тяхното закупуване и в края на всяка финансова година. Към 31.12.2021 г. инвестиционните имоти в отчета за финансовото състояние на Дружеството са отразени по преоценена стойност и са в размер на 65,225 хил. лв. или 89% 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 2021 година е в размер на 261 хил. лв.

Печалбата на Дружеството за периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. след начисляване на дължимите данъци е в размер на 7,122 хил. лв. За периода от 01.01.2021 до 20.04.2021 г., дейността на Дружеството се осъществява съгласно 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 март 2021 г.). След преобразуване съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС в сила от 16.03.2021 г. за периода до 20.04.2021 финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния дивидент (чл. 29, ал. 1) е 1 429 хил. лв. Размерът на разпределението от печалбата за задължителен дивидент за периода до 20.04.2021 г. е 1,289 хил. лв., като решение за одобрението му трябва да се вземе от Общото събрание на акционерите

след приемане на одитирания финансов отчет за 2021 г. Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди в отчета за финансовото състояние към 31.12.2021 г.

Във връзка с влязлото в сила Решение № 166-ДСИЦ от 01 април 2021 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството ще разпределя окончателен дивидент за печалбата от 2021 г. по решение на ОСА въз основа на предложение на Съвета на директорите при спазване изискванията на ЗППЦК и ТЗ.

2. Важни събития, настъпили след 31.12.2021 г. до датата на изготвяне на отчета

На 11.03.2022 г. в регистъра на Комисията за финансов надзор и Българската Фондова Борса е входирано предложение за изкупуване за закупуване на акции на Агро Финанс АД, ЕИК 175038005 от "Агринион Инвест" АД, като акционер, притежаващ 32 205 310 броя акции, представляващи 99.96 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите съгласно чл. 157а, ал. 1, във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Ръководството смята военния конфликт между Русия и Украйна за некоригирано събитие, настъпило след отчетната дата. Дружеството е идентифицирало непреки ефекти от промени на цените на суровини и други ресурси. Тъй като ситуацията се ратаква изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на войната. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали отрицателни последици.

3. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

За периода до 20 април 2021 г. дейността на Дружеството се осъществява съгласно 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 март 2021 г.), Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, подзаконовите актове по прилагането на ЗППЦК и други свързани с тях.

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. Съгласно Решение № 166-ДСИЦ от 01.04.2021г. на Комисията за финансов надзор, считано от 20 април 2021 г. Дружеството е с отнет лиценз и няма задължение да осъществява своята дейност съгласно 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 март 2021 г.). Решението е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 май 2021 г. , вписано е обявление по партидата на дружеството, касаещо промяна в наименованието на дружеството (АГРО ФИНАНС АД) и предметът му на дейност във връзка с отнетия лиценз.

Дружеството ще продължи развива дейността си в областта на инвестициите в недвижими имоти, по-специално – в земеделски земи. Основна бизнес цел на Агро Финанс АД е да бъде лидер сред дружествата, които купуват и управляват земеделска земя.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2021 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“ АД 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“ АД - Не участва;

Светла Михайлова Божнова - 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“ АД - Изпълнителен Директор на „Агрофин Финанс“ ЕАД, ЕИК 203800800 и Управител на „Биопродукти – България“ ЕООД, ЕИК 200418681; Управител на „Средец Солар БГ“ ЕООД, ЕИК 206685424

Ворданка 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“ АД - Управител на „Омега Агро Инвест“ ЕООД, ЕИК 201304848; Управител на „Омуртаг Солар“ ЕООД, ЕИК 206706441; Управител на „Омега Солар“ ЕООД, ЕИК 206706847, Управител на „Вълчи Дол Солар 1“ ЕООД, ЕИК 206635567; Управител на „Суворово Солар“ ЕООД, ЕИК 206611139

- През отчетния период членовете на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД 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“ АД няма клонове. Дружеството не притежава дялове или акции в други дружества.

7. Основни рискове пред дейността и полетика 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 задължениостта 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 2021 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 превенцията 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 струпането 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 дезинфективни 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 2022 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, съчета липсата на значително влошаване и 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 обобщено 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 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.

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 окаже 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 лица, 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 оперативни 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 31.12.2021 г. е както следва:

на 31 декември 2021 г.

| Дни в просрочие | Търговски вземания, брутно BGN'000 | Провизии за обезценка BGN'000 | Търговски вземания, нетно BGN'000 | Провизии за обезценка % |
|-----------------|------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| До 30 дни | 81 | - | 81 | 0% |
| До 90 дни | 6 | - | 6 | 0% |
| Над 90 дни | 1 876 | (367) | 1 509 | 20% |
| | 1 963 | (367) | 1 596 | 19% |

Паричните средства са както следва:

| Рейтинг [*] | 31.12.2021 BGN'000 |
|----------------------|-----------------------|
| A- [*] | 6 028 |
| | 6 028 |

^{*} Рейтингът е изготвен от Fitch Ratings

Движението на корективната сметка за обезценка за очаквани кредитни загуби за 2021 година е както следва:

| | 2021 г. BGN'000 |
|----------------------|--------------------|
| Сaldo на 1 януари | 314 |
| Начислена | 367 |
| Възстановена | (314) |
| Отписана | - |
| Сaldo на 31 декември | 367 |

Към 31.12.2021 г. във връзка с извършена инвентаризация на активите и пасивите на Дружеството, е взето решение за отписване на търговски вземания с брутен размер 6 хил. лв. и 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 изменението им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Матуритетен анализ

На 31.12.2021 г. надежната структура на финансовите пасиви на Дружеството на база на договорените недисконтирани парични потоци е представена по-долу:

| на 31 декември 2021 г. | | | | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Финансови пасиви | 1-3 месеца BGN'000 | 3 мес.-1 година BGN'000 | от 1 до 5 година BGN'000 | Без матуритет BGN'000 | Общо BGN'000 |
| Задължения по лизингови договори (бел.12) | 3 | 7 | 26 | | 36 |
| Задължения към доставчици и други (бел.11) | 41 | | 32 | | 73 |
| Гаранции на СД (бел.11) | | | | 32 | 32 |
| Задължение за дивидент (бел.10) | - | 1 289 | - | | 1 289 |
| | 44 | 1 296 | 58 | 32 | 1 430 |

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 зоти 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 лихвеносли 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 лихвенослиите 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 31.12.2021 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 възвращаемост 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 задлъжливост. 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:

| | 31.12.2021 г. BGN'000 | 31.12.2020 г. BGN'000 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Общо задължения | 6 655 | 10 005 |
| Намалени с: парични средства и парични еквиваленти | (6 029) | (4 148) |
| Нетен дълг | 626 | 5 857 |
| Дългосрочни пасиви | 26 | 31 |
| Собствен капитал | 66 250 | 60 417 |
| Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг към собствен капитал) | 1% | 10% |

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на АГРО ФИНАНС АД. Те включват текущ анализ в следните направления: - активно управление на инвестиционния портфейл, вземанията, паричните средства, цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството, оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството, ефективно управление на паричните потоци, оптимизиране на разходите, управление на човешките ресурси.

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на бази 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 наличие 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. 100н, ал. 7 от ЗППЦК)

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Агро Финанс“ АД 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, мениджърите, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения. През 2021 г. Дружеството е спазвало програмата и не е правило изменения в нея. В съответствие с принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството и през 2021 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“ АД, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ).

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“ АД.

На този етап не се налага преоценка на програмата и промяна, а само набелязване действията за 2022 г.

През 2016 г. Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД прие да спазва по целесъобразност, посочения в чл.100н, ал. 8, т. 1 буква "а" Кодекса 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 №2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1, ЧЛ.11, Т.1, ЧЛ.21, Т.1, БУКВА „А“ И Т.2 БУКВА „А“ ОТ НАРЕДБА № 2 /09.11.2021 г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНОТО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

I. 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“ АД 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 31.12.2021 г. инвестиционните имоти включват 96,87% земеделска земя с качество от първа до шеста категория (при общо 10 категории, като 1 е с най-добри характеристики), в които „Агро Финанс“ АД инвестира с приоритет, и 3,13% земя с по-ниска категория.

Структура на портфейла от земеделски земи по категории

| Категория | Площ в декари | % от общия обем земи | Площ в декари | % от общия обем земи |
|-------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | 31.12.2021 г. | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. | 31.12.2020 г. |
| I-II | 6 333 | 4.59% | 6 332 | 4.57% |
| III-V | 118 929 | 86.17% | 119 467 | 86.21% |
| VI | 8 430 | 6.11% | 8 455 | 6.10% |
| VII-X | 4 330 | 3.13% | 4 317 | 3.12% |
| Общо | 138 022 | 100.00% | 138 571 | 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 предоставяването на услуги с посочване на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърли 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предостави информация за всяко лице поотделно

Дружеството реализира приходи само в България.

За 2021 година Дружеството отчети приходи, разпределени както следва:

| Приходи | 2021 г., хил. лв. | Относителен дял спрямо общите приходи, % |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|
| Приходи по договори за аренда и наем | 7 212 | 88% |
| Приходи от преценка на инвестиционни имоти | 261 | 3% |
| Печалба от продажба и замяна на инвестиционни имоти | 635 | 8% |
| Други приходи | 63 | 1% |
| Общо | 8 171 | 100% |

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

„Агро Финанс“ АД не е зависим от конкретен продавач на земеделска земя или посредник при придобиването на имоти за 2021 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, предложени 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 2021 г. в Бележка 23 Оповестяване на свързани лица.

През 2021 година Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които „Агро Финанс“ АД 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 2021 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 31.12.2021 г. Дружеството отчита 138,022 декара инвестиционни имоти по преценена стойност в размер на 65,225 хил. лв. или 89% от стойността на активите към тази дата. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2021 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 финансови 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 премиерни резерви при емитиране на акции в размер на 4,765 хил. лв.

Текущите търговски и други задължения на Дружеството към 31.12.2021 г. са в размер на 238 хил. лв., получени аванси 5,102 хил. лв. и 1,289 хил. лв. задължение към акционерите за задължителния по закон дивидент от печалбата за 2021 г.

Към 31.12.2021 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 6,029 хил. лв. и текущи вземания (със срок до една година) в размер на 1,605 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, и във 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 настъпвали промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството

През 2021 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

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“ АД 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“ АД;
- Правила и процедури при закупуване на земеделска земя чрез посредниците от името и за сметка на „Агро Финанс“ АД;
- Правила и процедури за водене на отчетността в отношенията между посредниците, „Агро Финанс“ АД и Дружеството областен координатор.

Одитният комитет на „Агро Финанс“ АД 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 - Председител на одитния комитет;
- Светла Боянова – член на одитния комитет;
- Жени Георгиева – член на одитния комитет;

На проведеното на 30.06.2021 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АД беше избран регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 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“ АД на заседание, проведено на 20.12.2013 г., настоящият Съвет на директорите е в състав:

- Светла Михайлова Боянова - Председител 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 последните от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – 6 ЗГПЗК.

Общото събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АД 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 2021 година са, както следва:

Светла Михайлова Боянова – брутно възнаграждение в размер на 15,600 лева;

Йорданка Кирилова Гълъбова – брутно възнаграждение в размер на 15,600 лева;

Стоян Радев Коев – брутно възнаграждение в размер на 98,400.04 лева.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсия, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД. Нама условия 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“ АД 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 Атинасова Стоянова

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

тел.: +359 0895 658 504

e-mail: datoyanova@agrofinance.bg

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИОНТЕ НА „АГРО ФИНАНС“ АД ПРЕЗ 2021 ГОДИНА

| „АГРО ФИНАНС“ АД(6AG) | Цена на акции /в лева/ |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Най-ниска цена през годината | 3,20 лв. |
| Най-висока цена през годината | 3,70 лв. |
| Брой извършвани ценни книжа | 5 291 бр. |
| Средно-претясена цена на сключените сделки | 3,67 лв. |

VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КЪМ ЧЛ. 10 Т.2 ОТ НАРЕДБА №2/09.11.2021г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНОТО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2021 г. няма книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка

2. 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 31.12.2021 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 | 32 205 310 | 99,96 |

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

Към 31.12.2021 г. няма акционери със специални контролни права.

4. 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.

5. 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

Към 31.12.2021 г. няма такива договори.

25.03.2022 г.

гр. Пловдив

Изпълнителен директор:

STOYAN
RADYU KOEV

Digitally signed by
STOYAN RADYU KOEV
Date: 2022.03.25
11:21:46 +0300

Стоян Раден Коев