

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2008 ГОДИНА

### I. Данни за Дружеството

#### 1. Съдебна регистрация

“Агро Финанс” АДСИЦ (Дружеството) е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 23.02.2006 г. по ф.д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 1365, стр. 50 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление са гр. София, Район Красно село, ул. “Владайска” № 71.

Предметът на дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на 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. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

При учредяването на Дружеството, съгласно чл.5, ал. 3 от ЗДСИЦ, е прието решение за първоначално увеличаване на капитала със същия клас акции, като записаните на учредителното събрание, от момента, в който на Дружеството бъде издаден лиценз. На 19 юли 2006 г. Комисията за финансов надзор е потвърдила проспекта за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, в резултат на първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Горепосочената емисия акции, издадена от “Агро Финанс” АДСИЦ, е вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. В резултат от успешно приключилата подписка, на 27.09.2006 г. в търговския регистър е вписано увеличение на капитала от 500 000 лева на 650 000 лева, видно от съдебно решение №3/27.09.2006 г. на СГС по ф.д. № 2125/2006 година.

С решение № 4 от 09.05.2007 на Софийски градски съд е регистрирано увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лева на 16 137 954 лева чрез издаване на 15 487 954 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

С решение №5 от 08.08.2007г. от Съвета на директорите са заличени ЗПАД Булстрад АД, ЗАД Булстрад Живот АД, СИЕСАЙЕФ АД и Персимон ЕООД. Вписва като членове на Съвета на директорите Десислава Йорданова и Сава Савов. Към 31.12.2007г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав: Десислава Иванова Йорданова – Председател на Съвета на директорите, Сава Василев Савов – Заместник – председател на Съвета на директорите и Огнян Йорданов Калев.

На 23.05.2008г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията излезе обявление за смяна на Изпълнителния директор на „Агро Финанс АДСИЦ. Новият изпълнителен директор е Десислава Иванова Йорданова.

На 30.06.2008 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ. Съгласно предварително обявения дневен ред ОСА взе следните решения:

1. прие отчета за дейността на Дружеството през 2007 г.;
2. прие отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството през 2007 г.;
3. прие доклада на специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт“ ООД за извършената проверка на Дружеството за 2007 г.;
4. одобри годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г.;
5. освободи от отговорност членовете на съвета на директорите за дейността им през 2007 г.;
6. избра специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт“ ООД за одитор на Дружеството за 2008 г.;
7. прие промяна в устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ;
8. освободи от длъжност всички членове на съвета на директорите;
9. избра нови членове на съвета на директорите както следва: Десислава Иванова Йорданова, Валентина Николова Цонева, Сава Василев Савов.
10. определи възнаграждението на членовете на съвета на директорите и гаранцията за управлението им;
11. ОС прие предложението на СД за овластяване на лице за сключване на договорите за управление с неизпълнителните членове на съвета на директорите.

На 22 юли 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа увеличението на капитала на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ от 16 137 954 лева на 32 219 708 лева чрез издаване на нови 16 081 754 броя обикновени безналични акции с номинална стойност 1.00 лв. и емисионна стойност от 1.20 лв.

На 11 август 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството на основание взето решение на ОСА на дружеството проведено на 30.06.2008г. и Решение на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ от 01.07.2008г. Съвет на директорите: Валентина Николова Цонева - Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ; Сава Василев Савов - Заместник-председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ; Десислава Иванова Йорданова - изпълнителен член на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

На 11 август 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа следните Изменения и/или допълнения в устава на дружеството: Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Владайска“ № 71, ет.1

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Десислава Йорданова.

Дружеството е учредено за срок от 7 години.

Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София, ул. „Владайска“ 71, ет.1

## **2. Лиценз за осъществяване на дейността**

Комисията за финансов надзор е издала лиценз № 28-ДСИЦ от 24 юли 2006 г. на Дружеството за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

## **3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност.**

Дейността на Дружеството се осъществява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

#### 4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- на 01 април 2006 г. с обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ: "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД - София. Договорът е с неопределен срок на действие; С решение № 1082-ДСИЦ от 18.08.2008г. Комисията за финансов надзор издаде одобрение на „Агро Финанс“ АДСИЦ за замяна на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД с „Профинет“ ЕООД като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, на 18 април 2006 г. с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД;
- на 05 април 2006 г. с дружество - оценител на придобиваните недвижими имоти, във вр. с чл. 19 от ЗДСИЦ: "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД;
- на 18 април 2006 г. с инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството: "ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ" ЕАД
- 26.10. 2007 г. с второ обслужващо дружество - „ПРОФИНЕТ“ ЕООД
- във връзка с взето решение с Протокол от 21.03.2008г. на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на 25.03.2008г. е сключен облигационен заем с обща номинална стойност 2 500 000 евро.

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващите дружества "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД и „ПРОФИНЕТ“ ЕООД.

#### II. Данни за обслужващите дружества

"ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 2175/2004 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление София, ул. "Дунав" № 5.

"ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД се представлява и управлява от управителите Маруся Тонева Русева и Ралица Йовкова Пеева заедно и поотделно.

"ПРОФИНЕТ" ЕООД е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 12082/2006 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление град София, район Слатина, ж.к. Манастирска №16, ет.1, ап.3.

"ПРОФИНЕТ" ЕООД се представлява и управлява от управителите Петър Иванов Христов и Константин Йонков Гемов заедно и поотделно.

На "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД и „ПРОФИНЕТ“ ЕООД е възложено да извършват обслужването и поддръжването на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, подготовката на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовката на шестмесечни и тримесечни отчети и месечни счетоводни баланси, съответно тяхната публикация, респективно представянето им в КФН, както и извършването на други необходими дейности. Извършването на тези дейности се осъществява в съответствие със закона и с устава на дружеството със специална инвестиционна цел.

### **III. Основни принципи на счетоводната практика**

#### ***База за изготвяне на финансовия отчет***

База за изготвяне на финансовите отчети са Закона за счетоводството (ЗСч), Закона публично предлагане на ценни книжа, ЗДСИЦ и Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Спазени са основните счетоводни принципи:

- а) текущо начисляване – приходите и разходите по сделките и събитията са отразени счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;
- б) действащо предприятие
- в) предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- г) съпоставимост между приходите и разходите – признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който дружеството отчита ефекта от тях. Признаването на приходите се отразява за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- д) предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма;

#### ***Отчетна единица***

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN).

#### ***Инвестиционни имоти (МСФО 40)***

Инвестиционните имоти на Дружеството са земеделски земи, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем / аренда и не се ползват за административни или производствени нужди.

Инвестиционните имоти се завеждат първоначално по цена на придобиване и всички разходи, свързани с покупката, при спазване на МСФО 40 – Инвестиционни имоти. Дружеството използва модела на справедливата стойност. Изменението в резултат от промяната на справедливата стойност на инвестиционния имот се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Към 30.09.2008г. Дружеството отчита инвестиционни имоти на стойност 33 128 672 лева или 65,77 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

#### ***Дълготрайни материални активи (МСФО 16)***

Имотите, съоръженията и оборудването включват компютри и софтуер, автомобили и офис обзавеждане и оборудване. Те се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация. Цената на придобиване включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Дружеството прилага линейния метод за амортизация

според полезния живот на активите, определен от ръководството, който съвпада и с този за данъчни цели. Годишните проценти за амортизация, които се използват са:

Компютри и софтуер	50%
Автомобили	25%
Офис мебели и оборудване	15%

### **Нематериални дълготрайни активи (МСФО 38)**

Първоначалната оценка на НДА е по цена на придобиване. При амортизацията им се прилага линейният метод.

### **Вземания и задължения**

Вземанията се отчитат по първоначална стойност, намалена с размера на несъбираемите суми. Прави се приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато това обстоятелство се установи.

Задълженията се отчитат по очакваната договорена стойност.

Към 30.09.2008г. Дружеството има дългосрочно задължение по сключен облигационен заем в размер на 2 500 000 евро (4 889 575 лева) със следните параметри:

Пореден номер на емисията: 1 (първа)

Вид ценни книжа: Корпоративни облигации

Вид на облигациите: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени.

Брой облигации: 2 500 (две хиляди и петстотин) броя.

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро.

Матуритет: 36 месеца (тридесет и шест месеца)

Купон: Фиксиран лихвен процент в размер 7,5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.

Дата на сключване на заема: 25.03.2008г.

Информация за първо лихвено плащане:

Общо плащане – 94 262,30 евро

Сума за една облигация – 37,70492 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 19.09.2008 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2008 г.

### **1. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства към 30.09.2008 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>30.09.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	(BGN)	(BGN)
Касова наличност	675	296
Парични средства по банкови сметки	204 735	265 438
Парични средства по депозити	15 500 000	2 000 000
Блокирани парични средства	23 100	13 500
<b>Общо пари и парични еквиваленти</b>	<b><u>15 728 510</u></b>	<b><u>2 279 234</u></b>

## 2. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 30.09.2008г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 55 768 лева.

	Автомобили	Други ДМА	Общо ДМА
	(BGN)	(BGN)	(BGN)
Сума към 31.12.2007	24 580	17 125	41 705
Увеличения	35 926	10 296	46 222
Намаления		4 173	4 173
Сума към 30.09.2008	60 506	23 248	83 754
<b>Натрупана амортизация</b>			
Сума към 31.12.2007	10 754	5 646	16 400
Увеличения	9 099	6 660	15 759
Намаления		4 173	4 173
Сума към 30.09.2008	19 853	8 133	27 986
<b>Нетна стойност към 30. 09. 2008</b>	<b>40 653</b>	<b>15 115</b>	<b>55 768</b>
<b>Нетна стойност към 31. 12. 2007</b>	<b>13 826</b>	<b>11 479</b>	<b>25 305</b>

## 3. Нематериални дълготрайни активи

Към 30.09.2008 г. НДА са в размер на 7 201 лева.

	Програмни продукти	Други ДНА	Общо ДНА
	(BGN)	(BGN)	(BGN)
Сума към 31.12.2007	9 512	2 860	12 372
Увеличения	2 520	1 428	3 948
Намаления	4 232	-	4 232
Сума към 30.09.2008	7 800	4 288	12 088
<b>Натрупана амортизация</b>			
Сума към 31.12.2007	3 993	71	4 064
Увеличения	4 054	1000	5 054
Намаления	4 232	-	4232
Сума към 31.12.2007	3 815	1071	4 886
<b>Нетна стойност към 30. 09. 2008</b>	<b>3 985</b>	<b>3 216</b>	<b>7 201</b>
<b>Нетна стойност към 31. 12. 2007</b>	<b>5 519</b>	<b>2 789</b>	<b>8 308</b>

#### 4. Търговски и други вземания

Към 30.09.2008г. вземанията Дружеството са в размер на 1 442 377 лева и представляват вземания по договори за аренда за стопанската 2007 – 2008 г. и предоставени аванси по сключени договори за посредничество.

Съдържание и разпределение:	<u>30.09.2008</u> (BGN)	<u>31.12.2007</u> (BGN)
Вземания от клиенти	415 887	24 165
Вземания от предоставени аванси	814 080	262 673
Вземания от лихви	195 638	
Други вземания	16 772	5 928
<b>Общо</b>	<b><u>1 442 377</u></b>	<b><u>292 766</u></b>

#### 5. Разходи за бъдещи периоди

Към 30.09.2008 г. Дружеството отчита финансови разходи за бъдещи периоди в размер на 4 907 лева (31.12.2007 година: 1 765 лева).

#### 6. Текущи задължения

Като текущи задължения дружеството отчита тези със срок на уреждане по-кратък от 12 месеца. Задълженията се отчитат по тяхната номинална стойност.

Към 30.09.2008 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 597 855 лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>30.09.2008</u> (BGN)	<u>31.12.2007</u> (BGN)
Задължения към обслужващото дружество	134 166	28 625
Задължения към доставчици	428 960	447 133
Задължения към персонала	4 817	-
Данъчни задължения	3 172	-
Задължения към осигурителни предприятия	3 014	-
Други краткосрочни задължения	23 726	22 143
<b>Общо текущи задължения</b>	<b><u>597 855</u></b>	<b><u>497 901</u></b>

#### 7. Приходи за бъдещи периоди

Към 30.09.2008 г. Дружеството отчита приходи за бъдещи периоди в размер на 8 580 лева, които произтичат от получени арендни плащания за стопанската 2008/2009 година.

#### 8. Собствен капитал

##### Основен капитал

Към 30.09.2008г. 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 31.12.2007г. основният капитал на дружеството е в размер на 16 137 954 лева.

### **Резерви**

Към 30.09.2008г. премийните резерви са в размер на 4 765 146 лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите.

### **Финансов резултат**

Финансовият резултат за периода 01.01.2008г. – 30.09.2008г. е печалба в размер на 4 384 585 лева. Към 30.09.2008г. Дружеството е извършило преоценка на закупените имоти в размер на 4 854 203 лева и е формирало печалба от промяната в справедливата им стойност. За 2007г. Дружеството е отчело нетна печалба в размер на 3 373 206 лева.

Към 30.09.2008г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	30.09.2008г.	31.12.2007г.
	(BGN)	(BGN)
Основен капитал	32 219 708	16 137 954
Премии от емисии	4 765 146	1 548 795
Нагрупана печалба	3 501 986	128 780
Печалба (загуба) за периода	4 384 585	3 373 206
<b>Всичко собствен капитал:</b>	<b>44 871 425</b>	<b>21 188 735</b>

### **9. Приходи**

Дружеството отчита следните приходи :

- приходи от договори по аренда
- Приходи от преоценка на инвестиционни имоти
- Приходи от лихви по депозити
- други

Към 30.09.2008 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 5 695 516 лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2008г.- 30.09.2008г.	01.01.2007г.- 30.09.2007г.
	(BGN)	(BGN)
Приходи от договори по аренда	451 582	4 588
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	4 854 203	3 721 706
Приходи от лихви	389 703	152 478
Други финансови приходи	28	2
<b>Общо приходи</b>	<b>5 695 516</b>	<b>3 878 774</b>

### **10. Разходи**





Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 30.09.2008г. са в размер на 1 310 931 лв., структурирани както следва:


Разходи:	01.01.2008г. 30.09.2008г. (BGN)	01.01.2007г. 30.09.2007г. (BGN)
<b>Административни разходи</b>	<b>186 916</b>	<b>94 289</b>
Разходи за издръжка на офис	25 106	15 164
Телекомуникационни разходи	6 193	1 076
Разходи за реклама и публикации на материали	6 452	4 258
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	36 321	11 060
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	16 703	5 946
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	55 336	37 447
Разходи за амортизация	20 813	8 387
Други административни разходи	19 992	10 951
<b>Разходи за дейността</b>	<b>938 525</b>	<b>554 102</b>
Държавни такси	285	280
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	19 303	13 246
Разходи за Банка- депозитар	800	900
Разходи за обслужващите дружества	596 070	189 064
Възнаграждения на инвестиционните посредници	313 929	314 789
Други разходи за дейността	8 138	35 823
<b>Финансови разходи</b>	<b>185 490</b>	<b>68 038</b>
Разходи за лихви	184 361	66 954
Други финансови разходи	1 129	1 084
<b>Общо разходи:</b>	<b>1 310 931</b>	<b>716 429</b>

#### VI. Данъчно облагане

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. Следователно "Агро Финанс" АДСИЦ не дължи корпоративен данък върху печалбата си от инвестиционна дейност.

  
 Десислава Йорданова  
 Изпълнителен директор

  
 Емилија Велинова  
 Главен счетоводител



29 октомври 2008 г.  
София, България