

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30 ЮНИ 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 Оборище, ул. “Дунав” № 5.

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.

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 (ЗППК), 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;

- 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 поддържането 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 за публичното 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 30.06.2008г. Дружеството отчита инвестиционни имоти на стойност 24 161 452 лева или 52,71 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи в 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 30.06.2008г. 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.

1. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 30.06.2008 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>
Касова наличност	1 159	296
Парични средства по банкови сметки	278 916	265 438
Парични средства по депозити	900 000	2 000 000
Блокирани парични средства	19 314 605	13 500
Общо пари и парични еквиваленти	<u>20 494 680</u>	<u>2 279 234</u>

2. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 30.06. 2008г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 59 575 лева.

	<u>Автомобили</u>	<u>Други ДМА</u>	<u>Общо ДМА</u>
	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>
Сума към 31.12.2007	24 580	17 125	41 705
Увеличения	35 926	8 067	43 993
Намаления		4 173	4 173
Сума към 30.06.2008	<u>60 506</u>	<u>21 019</u>	<u>81 525</u>
Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2007	10 754	5 646	16 400
Увеличения	5 318	4 405	9 723
Намаления		4 173	4 173
Сума към 30.06.2008	<u>16 072</u>	<u>5 878</u>	<u>21 950</u>
Нетна стойност към			
30.06.2008	<u>44 434</u>	<u>15 141</u>	<u>59 575</u>

Нетна стойност към 31. 12. 2007	13 826	11 479	25 305
--	---------------	---------------	---------------

3. Нематериални дълготрайни активи

Към 30.06.2008 г. НДА са в размер на 8 685 лева.

	Програмни продукти	Други ДНА	Общо ДНА
	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>
Сума към 31.12.2007	9 512	2 860	12 372
Увеличения	2 520	1 428	3 948
Намаления	-	-	-
Сума към 30.06.2008	12 032	4 288	16 320
Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2007	3 993	72	4 065
Увеличения	2 903	667	3 570
Намаления	-	-	-
Сума към 31.12.2007	6 896	739	7 635
Нетна стойност към 30. 06. 2008	5 136	3 549	8 685
Нетна стойност към 31. 12. 2007	5 519	2 789	8 308

4. Търговски и други вземания

Към 30.06.2008г. вземанията Дружеството са в размер на 1 104 254 лева и представляват вземания по договори за аренда за стопанската 2007 – 2008 г. и предоставени аванси по сключени договори за посредничество. В други вземания основно са вземания по гаранции.

Съдържание и разпределение:	30.06.2008	31.12.2007
	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>
Вземания от клиенти	242 312	24 165
Вземания от предоставени аванси	855 694	262 673
Други вземания	6 248	5 928
Общо	1 104 254	292 766

5. Разходи за бъдещи периоди

Към 30.06.2008 г. Дружеството отчита финансови разходи за бъдещи периоди в размер на 6 481 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 30.06.2008 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 20 267 344 лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	30.06.2008	31.12.2007
	(BGN)	(BGN)
Задължения към обслужващото дружество	159 378	28 625
Задължения към доставчици	777 718	447 133
Задължения към персонала	5 077	-
Данъчни задължения	1 736	-
Задължения към осигурителни предприятия	2 344	-
Други краткосрочни задължения	19 321 091	22 143
Общо текущи задължения	20 267 344	497 901

В други краткосрочни задължения е включена сума в размер на 19 298 105 лева, която представлява емисионната стойност на 16 081 754 нови акции от третото увеличение на капитала на Дружеството. Към 30.06.2008г. сумата е блокирана по специалната набирателна сметка на Дружеството и изчаква вписването на увеличението на капитала от Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Вписването е с дата 22.07.2008г.

7. Собствен капитал

Основен капитал

Към 30.06.2008г. основният капитал на Дружеството е в размер на 16 137 954 лева разпределени във 16 137 954 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 30.06.2008г. премиите резерви са в размер на 1 548 795 лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите.

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2008г. – 30.06.2008г. е загуба в размер на 513 069 лева. Към 30.06.2008г. Дружеството не е извършвало преоценка на закупените имоти и не е формирало печалба от промяната в справедливата им стойност. За 2007г. Дружеството е отчетло нетна печалба в размер на 3 373 206 лева.

Към 30.06.2008г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	30.06.2008г.	31.12.2007г.
	(BGN)	(BGN)

Основен капитал	16 137 954	16 137 954
Премии от емисии	1 548 795	1 548 795
Натрупана печалба	3 501 986	128 780
Печалба (загуба) за периода	(513 069)	3 373 206
Всичко собствен капитал:	20 675 666	21 188 735

8. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

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

Към 30.06.2008 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 278 011 лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2008г.- 30.06.2008г. (BGN)	01.01.2007г.- 30.06.2007г. (BGN)
Приходи от договори по аренда	228 349	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	-
Приходи от лихви	49 662	78 769
Други финансови приходи	-	-
Общо приходи	278 011	78 769

9. Разходи

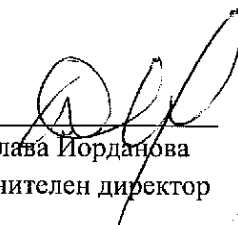
Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 30.06.2008г. са в размер на 791 080 лв., структурирани както следва:

Разходи:	01.01.2008г.- 30.06.2008г. (BGN)	01.01.2007г.- 30.06.2007г. (BGN)
Административни разходи	115 962	55 025
Разходи за издръжка на офис	17 697	11 375
Телекомуникационни разходи	1 511	-
Разходи за реклама и публикации на материали	6 079	1 679
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	16 755	20 189
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	9 808	2 037
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	36 379	10 962
Разходи за амортизация	13 293	5 207
Други административни разходи	14 441	3 576
Разходи за дейността	674 252	456 726
Държавни такси	191	160


Разходи за КФН, БФБ, ЦД	12 485	12 706
Разходи за Банка- депозитар	400	600
Разходи за обслужващите дружества	341 904	92 183
Възнаграждения на инвестиционните посредници	313 929	314 789
Други разходи за дейността	5 343	36 288
Финансови разходи	865	67 702
Разходи за лихви	-	66 954
Банкови такси	865	748
Общо разходи:	791 080	579 453

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



 Елеонора Стоева
 Главен счетоводител

28 юли 2008 г.
 София, България

