

“АГРО ФИНАНС ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

**ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА**

	Бележки	31.12.2013	31.12.2012
		<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	65 125	64 624
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	16	23
Нематериални активи – програмни продукти	6	-	1
Търговски и други вземания	7	5 599	5 554
Парични средства и парични еквиваленти	8	4 289	2 916
Предплатени разходи	9	2	1
ОБЩО АКТИВИ		75 031	73 119
ПАСИВИ			
Задължения по облигационен заем	10	9 779	9 779
Задължения за лихви по облигационен заем	11	322	322
Текущи задължения	12	866	832
Други краткосрочни пасиви	13	3 887	3 251
ОБЩО ПАСИВИ		14 854	14 184
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	14		
Основен капитал		32 220	32 220
Резерви		4 765	4 765
Натрупана печалба		20 339	10 237
Текуща печалба (загуба)		2 853	11 713
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		60 177	58 935
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		75 031	73 119

Подписан от името на Съвета на директорите на 20.03.2014 г.

Стоян Коев
Изпълнителен директор

Заверил:



Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Обяснителните бележки, които следват по-долу са неразделна част от тези финансови отчети.

0494
Николай
Орешаров
Регистриран одитор

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
към 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА**

		<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи по договори за аренда и наем		4 831	3 995
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		541	10 074
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		-	7
Приходи от продажба на активи		4	-
Други приходи		14	12
Общо приходи	16	5 390	14 088
Административни разходи		(360)	(257)
Разходи за дейността		(1 513)	(1 442)
Балансова стойност на продадените имоти		-	(3)
Общо разходи	17	(1 873)	(1 702)
Оперативна печалба		3 517	12 386
Финансови приходи	16	119	111
Финансови разходи	17	(783)	(784)
Нетна печалба за периода		2 853	11 713
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		2 853	11 713
Доход на акция (в лева)	15	0,09	0,36

Подписан от името на Съвета на директорите на 20.03.2014 г.

Стоян Коев
Изпълнителен директор



Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил:

Николай
Орешаров
0494

Обяснителният доклад следва по-долу са неразделна част от тези финансови отчети.

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
към 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА**

	<u>31.12.2013</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2012</u> (хил. лв.)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления, свързани с търговски контрагенти	5 436	3 442
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1 644)	(1 413)
Плащания, свързани с възнаграждения	(185)	(124)
Плащания, свързани с данъци	(2)	(5)
Плащания за лихви, комисионни, банкови такси и др.	(1)	(1)
Други постъпления/плащания	4	5
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>3 608</u>	<u>1 904</u>
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания, свързани с покупка на дълготрайни активи	(4)	(6)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	4	-
Плащания, свързани с покупка на инвестиционни имоти	(71)	(63)
Постъпления, свързани с покупка на инвестиционни имоти	120	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>49</u>	<u>(69)</u>
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Изплатени дивиденди	(1 609)	(1 158)
Постъпления от лихви, комисиони и др.	107	214
Плащания за лихви, комисиони и др.	(782)	(782)
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>(2 284)</u>	<u>(1 726)</u>
НЕТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА		
	<u>1 373</u>	<u>109</u>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	<u>2 916</u>	<u>2 807</u>
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	<u>4 289</u>	<u>2 916</u>

Подписан от името на Съвета на директорите на 20.03.2014 г.

Стоян Ковачев
Изпълнителен директор



Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил:

Николай Орешаров
0494
Регистриран одитор

Обяснителните бележки, които следват по-долу са неразделна част от тези финансови отчети.

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА**

	Основен капитал	Резерви	Натрупана печалба/(загуба)		Общо (хил. лв.)
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	Печалба (хил. лв.)	Загуба (хил. лв.)	
Салдо на 01/01/2012	32 220	4 765	11 397	-	48 382
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	11 713	-	11 713
Разпределение на печалбата за дивиденди	-	-	(1 160)	-	(1 160)
Салдо на 31/12/2012	32 220	4 765	21 950	-	58 935
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	2 853	-	2 853
Разпределение на печалбата за дивиденди	-	-	(1 611)	-	(1 611)
Салдо на 31/12/2013	32 220	4 765	23 192	-	60 177

Подписан от името на Съвета на директорите на 20.03.2014 г.

Стоян Коев
Изпълнителен директор



Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил:

Обяснителните бележки, които следват по-долу са неразделна част от тези финансови отчети.

Николай Орешаров
0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

1. Данни за Дружеството

1.1. Съдебна регистрация

“Агро Финанс” АД СИЦ (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 1606, район Красно село, бул. „Генерал Тотлебен” № 85-87, ет. 2.

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 дейности, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

На основание взето решение на ОСА, проведено на 20.12.2013 г. е променен Съвета на директорите на „Агро Финанс” АД СИЦ.

Настоящият Съвет на директорите е в състав:

Светла Михайлова Боянова - Председател на Съвета на директорите;

Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник председател на Съвета на директорите;

Стоян Радев Коев – Изпълнителен директор, представляващ „Агро Финанс” АД СИЦ.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

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)

1.3. 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.

1.4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- с дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл. 19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- с обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;
- Облигационен заем с обща номинална стойност 5 000 000 евро, сключен на 04.08.2011 г.;
- Договор за независим финансов одит за 2013 година с регистрирания одитор ДОЦ. НИКОЛАЙ НИКОЛОВ ОРЕШАРОВ, София с диплома № 0494

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

2. Данни за обслужващото дружество

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление град Пловдив, ул. „Борис Дякович” № 10, ет.5.

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД се представлява и управлява от управителя Нина Станиславова Тодорова.

На обслужващото дружество е възложено да извършва 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.

На 30.07.2010 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 26.10.2007г., с което се прие годишното възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1,5% от стойността на активите да бъде променено на 1,5% от стойността на придобиване на инвестиционните имоти. Възнаграждението се изчислява и изплаща на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0.375% върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството към края на съответното тримесечие. Промяната във възнаграждението влезе в сила от 01 юли 2010 г.

3. Основни принципи на счетоводната практика

3.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети за приложение от Европейския съюз, Закона за

счетоводството (ЗСч), Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (ЗППЦК) и Закон за дружествата със специална и инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

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 – приема се, че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще;
- в) предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове при определянето на действителния финансов резултат;
- 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;

3.2. Отчетна единица

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN).

3.3. Инвестиционни имоти (МСС 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 оценяват първоначално по цена на придобиване и всички разходи, свързани с покупката, при спазване на МСС 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.

Съгласно изискванията на чл.19 ал.1 от ЗДСИЦ инвестиционните имоти се оценяват от независим лицензиран оценител преди тяхното придобиване, в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

3.4. Дълготрайни материални активи (МСС 16)

В групата на дълготрайните материални активи се включват компютри и софтуер, офис автомобили, обзавеждане и оборудване съоръжения 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%

Други активи 15%

Прагът на същественост на имоти, машини, съоръжения и оборудване е 700,00 лева.

3.5. Нематериални дълготрайни активи (МСС 38)

Първоначалната оценка на НДА е по цена на придобиване. За амортизация се прилага линейният метод и 50% норма на амортизация.

3.6. Вземания и задължения

Вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Вземанията се отчитат по първоначална стойност, намалена с направената обезценка. Прави се приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност.

Значими вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи. Обезценката в размер на несъбираемостта на вземането се отчита като текущ разход.

Задълженията се отчитат по очакваната договорена стойност.

3.7. Доходи на наети лица

Към 31.12.2012 г. Дружеството е начислило краткосрочни доходи на наети лица в размер на 1 хил. лева, които произтичат от начислен неизползван през 2012 г. отпуск на служители по трудово правоотношение и дължимите осигуровки за ДОО и НЗОК. През годината е отчетено намаление на начислените неизползвани отпуски съгласно стандарта.

Към 31.12.2013 г. няма начислени разходи по неизползвани отпуски.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за доходи на служители след напускане или такива под формата на компенсации с акции.

3.8. Операции в чуждестранна валута

Транзакциите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат в лева по централния курс на БНБ към датата на съответната транзакция. Активите и пасивите, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат към датата на съставяне на баланса по заключителния курс на БНБ. Печалбите и загубите в резултат на курсови разлики се отчитат в отчета за доходите в периода на тяхното възникване.

През 2013 г. Дружеството не е извършвало сделки във валути, различни от лева и евро, и не е изложено на валутен риск.

3.9. Сделки със свързани лица

Свързани лица на „Агро финанс“ АДСИЦ са акционерите на Дружеството (виж бел. 14) и дъщерни дружества на Уинслоу ленд инвест АД, в т.ч. „Агримарт“ ЕООД ;. Акционера „Уинслоу ленд инвест“ АД придобива участие в дружеството през четвърто тримесечие на 2013 година.

През 2013г. Дружеството няма осъществени сделки със свързани лица.

Към 31.12.2013г. „Агро финанс“ АДСИЦ има вземания по договори за наем и аренда сключени през предходни периоди, както следва:

		Годината, приключваща на 31.12.2013
ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	ВИД	
Агримарт ЕООД	Договори за наем/аренда	1 326
ОБЩО		1 326

3.10. Данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят като дивидент минимум 90 на сто от печалбата определена по реда на чл.10 ал.3 от ЗДСИЦ. В резултат на това, към датата на баланса "Агро Финанс" АДСИЦ не е начислявало задължение за данъци върху печалбата си от инвестиционна дейност.

4. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2013 г. Дружеството отчита 140 915 декара инвестиционни имоти на преоценена стойност 65 125 хил. лева или 87 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2013 г. Дружеството е притежавало 140 828 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, с балансова стойност 64 624 хил. лева.

През периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. Дружеството е придобило чрез замяна 3 648 декара земеделски земи, като е дало в замяна 3 475 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 1 516 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 1 501 хил. лева и направените разходи по замяната в размер на 15 хил. лева.

През периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 113 декара земеделски земи с балансова стойност 67 хил. лева поради заведени съдебни спорове, които са в процес на решаване. През същия период са възстановени временно отписани 27 декара земеделски земи с балансова стойност 12 хил. лева поради прекратени или решени в полза на Дружеството съдебни дела.

Към 31.12.2013 г. Дружеството е направило преценка на притежаваните инвестиционни имоти. Печалбата в резултат от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти е увеличена в размер на 541 хил. лева.

5. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.12.2013 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 16 хил. лева. Придобити са три актива на обща стойност 4 хил. лева. През периода са продадени два дълготрайни материални актива.

	Автомобили	Други ДМА	Общо ДМА
Отчетна стойност	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Сума към 31.12.2012	93	21	114
Увеличения	-	4	4
Намаления	(61)	(8)	(69)
Сума към 31.12.2013	32	17	49

Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2012	76	15	91
Увеличения	8	3	11
Намаления	(61)	(8)	(69)
Сума към 31.12.2013	<u>23</u>	<u>10</u>	<u>33</u>
Нетна стойност към 31.12.2012	<u>17</u>	<u>6</u>	<u>23</u>
Нетна стойност към 31.12.2013	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>16</u>

6. Нематериални активи

Към 31.12.2013 г. в баланса на Дружеството няма посочени нематериални активи. През периода са отписани два напълно амортизирани нематериални актива с обща стойност 4 хил. лева.

7. Търговски и други вземания

Към 31.12.2013 г. вземанията на Дружеството са в размер на 5 599 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2013	31.12.2012
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	5 036	5 020
Вземания от предоставени аванси	8	63
Вземания от лихви по депозити++	55	48
Вземания по съдебни спорове	467	396
Други вземания	33	27
Общо	<u>5 599</u>	<u>5 554</u>

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2013-2014 (4 185 хил. лева), 2012-2013 (850 хил. лева), 2011-2012 (4 хил. лева), 2010-2011 (2 хил. лева) и 2009-2010 (2 хил. лева). В стойността на вземанията за 2013-2014 стопанска година са включени и 1 326 хил. лева вземане от „Агримарт“ ЕООД (дружество под общ контрол).

Към 31.12.2013 г. общата стойност на обезценените вземания е в размер на 7 хил. лева. (31.12.2012 г.: 8 хил. лева)

Към 31.12.2013 г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 55 хил. лева, които произтичат от сключен договор за банков депозит с падеж след 31.12.2013 г.

Към 31.12.2013 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове в размер на 467 хил. лева. Една част от тях в размер на общо 268 хил. лева са по заведени граждански дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 199 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя, от които 30 хил. лева са по решени в полза на „Агро Финанс“ АДСИЦ дела, а останалата част са в процес на решаване от съда. В тази сума са включени балансовата стойност на имотите и всички държавни такси и разходи по съдебните спорове.

8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 31.12.2013 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2013	31.12.2012
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Парични средства в брой	-	2
Парични средства по банкови сметки	314	215
Парични средства по срочни депозити	3 945	2 673
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	30	26
Общо пари и парични еквиваленти	4 289	2 916

Паричните средства по срочни депозити формират т. нар. „заместващо покритие”, съгласно условията на облигационна емисия, ISIN код: BG2100014112 и се съхраняват по банкова сметка, открита при банката-довереник. Върху паричните средства по сметката е учреден първи по ред особен залог. В Справка по Образец № 1 от одобрените от КФН форми на междинен финансов отчет, средствата по горепосочения срочен депозит и сумата на гаранциите за добро управление на членовете на СД се посочват общо в раздел IV, т. 3 - "Блокирани парични средства".

9. Предплатени разходи

Към 31.12.2013г. Дружеството отчита разходи в размер на 2 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховки, абонамент, реклама, годишни такси и членски внос, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.12.2012 г.: 1 хил. лева).

10. Задължения по облигационен заем

На 04.08.2011 г. „Агро Финанс” АДСИЦ емитира корпоративни обезпечени облигации (склучи облигационен заем) в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро и при следните основни параметри: фиксиран лихвен процент в размер 8.00% (осем на сто) годишно, платим на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 години.

Пореден номер на емисията: 2 (втора)

Вид ценни книжа: корпоративни облигации

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

Брой облигации: 5 000 (пет хиляди) броя.

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

Матуритет: 60 месеца (шестдесет месеца)

Купон: фиксиран лихвен процент в размер 8% (осем на сто) годишно

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.

Дата на сключване на заема: 04.08.2011 г.

Дата на първо лихвено плащане: 04.02.2012 г.

Дата на второ лихвено плащане: 04.08.2012 г.

Трето лихвено плащане:

Общо плащане – 394 381,09 лева, представляващи левовата равностойност на 201 643,85 евро

Сума за една облигация – 78,876218 лева, представляващи левовата равностойност на 40,32877 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 30.01.2013 г.

Дата на падеж на плащането – 04.02.2013 г.

Четвърто лихвено плащане:

Общо плащане – 387 950,94 лева, представляващи левовата равностойност на 198 356,16 евро

Сума за една облигация – 77,590187 лева, представляващи левовата равностойност на 39,67123 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 31.07.2013 г.

Дата на падеж на плащането – 04.08.2013 г.

11. Задължения за лихви по облигационен заем

Задълженията за лихви в размер на 322 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 04.08.2013 г. – 31.12.2013 г., отнасяща се за предстоящото пето лихвено плащане по заема с падеж 04.02.2014 г.

12. 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 31.12.2013 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 866 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2013	31.12.2012
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Задължения към обслужващото дружество	747	701
Задължения към доставчици	71	96
Задължения към персонала	8	1
Задължения към осигурителни предприятия	1	-
Данъчни задължения	3	-
Други краткосрочни задължения	36	34
Общо текущи задължения	866	832

13. Други краткосрочни пасиви

Към 31.12.2013 г. Дружеството отчита други краткосрочни пасиви в размер на 3 887 хил. лева, които включват частта от сумата по сключените договори за текущата стопанска 2013/2014 година, отнасяща се за следващия отчетен период и непризната като приход за текущата година съгласно бележка 16.1., както и авансово получени суми за следващи стопански години.

14. Собствен капитал

Основен капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2013г. е 32 219 708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / лева, разпределен в 32 219 708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 /един/ лев. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към 31 Декември 2013 акционери в Дружеството са:

<i>Акционер</i>	Към
	31.12.2013
	% от
	капитала
Уинслоу ленд инвест АД	84,44 %
Други физически и юридически лица	15,56 %
	100.00 %

През четвъртото тримесечие на 2013г. акционера „Уинслоу ленд инвест ”АД придобива 27 205 438 бр. акции от капитала на дружеството, с което притежаваното от него акционерно участие е 84.44%. Акционера е отправил търгово предложение към останалите акционери съгласно ЗППЦК.

Резерви

Към 31.12.2013 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите и няма изменение спрямо предходния период.

Натрупана неразпределена печалба

Към 01.01.2013 г. неразпределената печалба е в размер на 21 950 хил. лева и е формирана от 10 237 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2012 г. и 11 713 хил. лева печалба от 2012 година.

Съгласно чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година след преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от същия закон.

На редовното годишно общо събрание на акционерите след приемане на одитирания финансов отчет за 2012 г. беше взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2012 г. в размер на 1 610 985,40 лева или 98,07% от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 1 642 643,57 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,05 лева. През м. септември дължимият дивидент беше изплатен на акционерите. (За 2011 г. по решение на ОСА беше разпределен брутен дивидент в размер на 1 159 909,46 лева или 91.87 % от печалбата за разпределяне.)

Към 31.12.2013 г. неразпределената печалба е в размер на 20 339 хил. лева.

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. е печалба в размер на 2 853 хил. лева. За същия период на 2012 г. Дружеството е отчело печалба в размер на 11 713 хил. лева.

Към 31.12.2013 г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2013г.	31.12.2012г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Основен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Нагрупана печалба	20 339	10 237
Печалба (загуба) за периода	2 853	11 713
Всичко собствен капитал:	60 177	58 935

15. Доход на акция

Доходът на една акция е изчислен на база на печалбата и средно претегления брой акции през отчетния период.

Брой акции на 01.01.2013 г.	32 219 708	Брой акции на 01.01.2012 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2013 г.	32 219 708	Брой акции на 31.12.2012 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г.	32 219 708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2012 г. - 31.12.2012 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г. (хил. лева)	2 853	Нетна печалба за периода 01.01.2012 г. - 31.12.2012 г. (хил. лева)	11 713
Доход на една акция (лева)	0,09	Доход на една акция (лева)	0,36

Съгласно Чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година след преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от същия закон.

След преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ сумата за разпределяне е в размер на 2779 хил. лева, като решение за това трябва да се вземе от Общото събрание на акционерите след приемане на годишния одитиран финансов отчет за 2013 г.

16. Приходи

Дружеството отчита следните приходи:

- Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под аренда и наем
- Приходи от продажба на дълготрайни активи
- Други приходи
- Финансови приходи (приходи от лихви по депозити и други финансови приходи)

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

Стопанската година започва на първи октомври и приключва на тридесети септември на следващата календарна година.

16.1. Стопанска година 2013/2014:

16.1.1. За договори, касаещи стопанската 2013/2014 година, получени до 31.12.2013 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2013 г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2014 година.

Към 31.12.2013 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2013/2014 г. на обща стойност 5 183 хил. лева /за 134 хил. декара при средна рента 39 лева/ и е признало като приход за 2013 г. една четвърт част от тях в размер на 1 295 хил. лева.

16.2. Стопанска година 2012/2013:

16.2.1. За договори касаещи стопанската 2012/2013 година, получени до 31.12.2012 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2012 г. и три четвърти от прихода е признат през 2013 година.

Към 31.12.2012 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2012/2013 г. на обща стойност 4 335 хил. лева /за 135 хил. декара при средна рента 32 лева/ и е признало като приход за 2012 г. една четвърт от тях в размер на 1 084 хил. лева.

През 2013 година дружеството е признало като приход за 2013 година още три четвърти от тях в размер на 3 251 хил. лева.

16.2.2. За договори касаещи стопанската 2012/2013 година, получени/сключени след 31.12.2012 г.: целият приход по договора е признат през 2013 година.

За периода 01.01.2013 – 31.12.2013 г. дружеството има сключени нови договори за 2012/2013 стопанска година с обща стойност 270 хил. лева, които е признало като текущ приход през годината.

Общо по точки 16.2.1 и 16.2.2 до 31.12.2013 г. дружеството през 2013 година е признало като приход от наем и аренда 3 521 хил. лева.

16.3. Предходни стопански години:

За договори касаещи предходни стопански години, получени в периода от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г. целият приход в размер на 15 хил. лева е признат за 2013 година.

Към 31.12.2013 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 5 509 хил. лева, разпределени както следва:

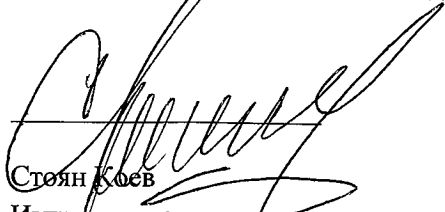
Приходи:	01.01.2013г.- 31.12.2013г.	01.01.2012г.- 31.12.2012г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи по договори за аренда и наем	4 831	3 995
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	541	10 074
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	7
Приходи от продажба на дълготрайни активи	4	-
Други приходи	14	12
Финансови приходи в т.ч.:	119	111
Приходи от лихви	114	110
Други финансови приходи	5	1
Общо приходи	5 509	14 199

17. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АД СИЦ към 31.12.2013 г. са в размер на 2 654 хил. лева и са структурирани, както следва:

Разходи:	01.01.2013г.- 31.12.2013г.	01.01.2012г.- 31.12.2012г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Административни разходи	360	257
Разходи за издръжка на офис	66	31
Телекомуникационни разходи	3	3
Разходи за реклама и публикации на материали	13	11
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	17	26
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	84	34
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	106	79
Разходи за амортизация	12	13
Други административни разходи	59	60
Разходи за дейността	1 513	1 442
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	9	10
Разходи за Банка- депозитар	1	1
Разходи за обслужващото дружество	1 434	1 345
Разходи за Банка – довереник на облигационерите	10	10
Разходи за застраховка	-	12
Други разходи за дейността	59	64
Балансова стойност на отписаните имоти	-	3
Финансови разходи	783	784
Разходи за лихви	782	783
Други финансови разходи	1	1
Общо разходи:	2 656	2 486

Подписан от името на Съвета на директорите на 20.03.2014 г.


 Стоян Коев
 Изпълнителен директор





Зорка Паскалева
 Главен счетоводител

Заверил: