

“АГРО ФИНАНС ” АД СИЩ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ОКТОМВРИ 2013 ГОДИНА

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ОКТОМВРИ 2013 ГОДИНА

| | Бележки | 31.10.2013 (хил. лв.) | 31.12.2012 (хил. лв.) |
|--|---------|--------------------------|--------------------------|
| АКТИВИ | | | |
| Инвестиционни имоти | 4 | 64 595 | 64 624 |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 5 | 18 | 23 |
| Нематериални активи – програмни продукти | 6 | - | 1 |
| Търговски и други вземания | 7 | 7 025 | 5 554 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 8 | 2 948 | 2 916 |
| Предплатени разходи | 9 | 7 | 1 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 74 593 | 73 119 |
| ПАСИВИ | | | |
| Задължения по облигационен заем | 10 | 9 779 | 9 779 |
| Задължения за лихви по облигационен заем | | 191 | 322 |
| Текущи задължения | 11 | 114 | 832 |
| Други краткосрочни пасиви | 12 | 4 863 | 3 251 |
| ОБЩО ПАСИВИ | | 14 947 | 14 184 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | |
| Основен капитал | 13 | 32 220 | 32 220 |
| Резерви | | 4 765 | 4 765 |
| Натрупана печалба | | 20 339 | 10 237 |
| Текуща печалба (загуба) | | 2 322 | 11 713 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | 59 646 | 58 935 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 74 593 | 73 119 |



Васил Петков
Изпълнителен директор




Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил: 

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

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

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
КЪМ 31 ОКТОМВРИ 2013 ГОДИНА**

| | | <u>31.10.2013</u> (хил. лв.) | <u>31.10.2012</u> (хил. лв.) |
|---|----|---------------------------------|---------------------------------|
| Приходи по договори за аренда и наем | | 3 934 | 3 248 |
| Приходи от продажба на активи | | 4 | - |
| Други приходи | | 8 | 19 |
| Общо приходи | 15 | 3 946 | 3 267 |
| Административни разходи | | (313) | (188) |
| Разходи за дейността | | (749) | (729) |
| Балансова стойност на продадените имоти | | - | (4) |
| Общо разходи | 16 | (1 062) | (921) |
| Оперативна печалба | | 2 884 | 2 346 |
| Финансови приходи | 15 | 90 | 91 |
| Финансови разходи | 16 | (652) | (653) |
| Нетна печалба за периода | | 2 322 | 1 784 |
| Друг всеобхватен доход | | - | - |
| Общ всеобхватен доход за периода | | 2 322 | 1 784 |
| Доход на акция (в лева) | 14 | 0,07 | 0,06 |



Васил Петков
Изпълнителен директор




Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил: 

0494 Николай Орешаров

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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
към 31 ОКТОМВРИ 2013 ГОДИНА

| | <u>31.10.2013</u> | <u>31.10.2012</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ | | |
| Постъпления, свързани с търговски контрагенти | 4 041 | 2 768 |
| Плащания, свързани с търговски контрагенти | (1 610) | (1 392) |
| Плащания, свързани с възнаграждения | (165) | (92) |
| Плащания, свързани с данъци | (2) | (4) |
| Плащания за лихви, комисионни, банкови такси и др. | (1) | (1) |
| Други постъпления/плащания | (5) | 5 |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | <u>2 258</u> | <u>1 284</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 | (62) | (4) |
| Постъпления, свързани с покупка на инвестиционни имоти | 120 | - |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | <u>58</u> | <u>(10)</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>32</u> | <u>(452)</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>2 948</u> | <u>2 355</u> |



Васил Петков
Изпълнителен директор




Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил: 


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

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31 ОКТОМВРИ 2013 ГОДИНА**

| | Основен капитал (хил. лв.) | Резерви (хил. лв.) | Нагрупана печалба/(загуба) | | Общо (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 | - | - | 2 322 | - | 2 322 |
| Разпределение на печалбата за дивиденди | - | - | (1 611) | - | (1 611) |
| Салдо на 31/10/2013 | 32 220 | 4 765 | 22 661 | - | 59 646 |

Васил Петков

Васил Петков
Изпълнителен директор



Зорка Паскалева

Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил:

Николай Орешаров

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ОКТОМВРИ 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 1618, район Красно село, бул. „Цар Борис III” № 159, ет. 8.

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).

Настоящият Съвет на директорите е в състав:
Валентин Асенов Билянски - Председател на СД;
Петър Атанасов Манджуков – Заместник-председател на СД;
Васил Стефанов Петков – Изпълнителен член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Васил Стефанов Петков.

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 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 гр. София 1618, район Красно село, бул. „Цар Борис III” № 159, ет. 8.

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 със специална инвестиционна цел.

3. Основни принципи на счетоводната практика

3.1. 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), приети за приложение от Европейския съюз.

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;

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 завеждат 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел инвестиционните имоти се оценяват от независим лицензиран оценител преди тяхното закупуване и в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

3.4. Дълготрайни материални активи (МСС 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% |
| 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. В дружеството е заведен един нематериален дълготраен актив – програмен продукт. При амортизацията му 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

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. Дружеството не е разработвало и не прилага планове за доходи на служители след напускане или такива под формата на компенсации с акции. Към 31.10.2013 г. е отчетено намаление на начислените неизползвани отпуски съгласно стандарта.

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.

Към 31.10.2013 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

През периода Дружеството не е извършвало сделки със свързани с него лица, съгласно приложимите дефиниции на т.13 от параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

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. В резултат на това, към датата на баланса "Агро Финанс" АД СИЦ не е начислявало задължение за данъци върху печалбата си от инвестиционна дейност.

4. Инвестиционни имоти

Към 31.10.2013 г. Дружеството отчита 140 861 декара инвестиционни имоти на преоценена стойност 64 595 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. – 31.10.2013 г. Дружеството е придобило чрез замяна 1 281 декара земеделски земи, като е дало в замяна 1 192 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 543 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 536 хил. лева и направените разходи по замяната в размер на 7 хил. лева.

През периода 01.01.2013 г. – 31.10.2013 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 83 декара земеделски земи с балансова стойност 48 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 от решени в полза на Дружеството съдебни дела.

5. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.10.2013 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 18 хил. лева. Придобити са три актива на обща стойност 4 хил. лева. През периода са продадени два дълготрайни материални актива (автомобили).

| | Автомобили | Други ДМА | Общо ДМА |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Сума към 31.12.2012 | 93 | 21 | 114 |
| Увеличения | - | 4 | 4 |
| Намаления | (61) | (8) | (69) |
| Сума към 31.10.2013 | 32 | 17 | 49 |
| Натрупана амортизация | | | |
| Сума към 31.12.2012 | 76 | 15 | 91 |
| Увеличения | 7 | 2 | 9 |
| Намаления | (61) | (8) | (69) |
| Сума към 31.10.2013 | 22 | 9 | 31 |
| Нетна стойност към | | | |
| 31.12.2012 | 17 | 6 | 23 |
| Нетна стойност към | | | |
| 31.10.2013 | 10 | 8 | 18 |

6. Нематериални активи

Към 31.10.2013 г. в баланса на Дружеството е посочен един нематериален актив (програмен продукт). През периода са отписани два напълно амортизирани нематериални актива с обща стойност 4 хил. лева.

7. Търговски и други вземания

Към 31.10.2013 г. вземанията на Дружеството са в размер на 7 025 хил. лева, разпределени както следва:

| Съдържание и разпределение: | 31.10.2013 | 31.12.2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Вземания от клиенти, нетно от обезценка | 6 498 | 5 020 |
| Вземания от предоставени аванси | 14 | 63 |
| Вземания от лихви | 26 | 48 |
| Вземания по съдебни спорове | 454 | 396 |
| Други вземания | 33 | 27 |
| Общо | 7 025 | 5 554 |

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2013-2014 (4 539 хил. лева), 2012-2013 (1 713 хил. лева), 2011-2012

(248 хил. лева), 2010-2011 (2 хил. лева) и 2009-2010 (3 хил. лева). Към 31.10.2013 г. общата стойност на обезценените вземания е в размер на 7 хил. лева. (31.10.2012 г.: 8 хил. лева)
 Към 31.10.2013 г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 26 хил. лева, които произтичат от сключен договор за банков депозит с падеж след 31.10.2013 г.
 Към 31.10.2013 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове в размер на 454 хил. лева. Една част от тях в размер на общо 275 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 179 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 31.10.2013 г. са разпределени както следва:

| Съдържание и разпределение: | <u>31.10.2013</u> (хил. лв.) | <u>31.12.2012</u> (хил. лв.) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Парични средства в брой | 6 | 2 |
| Парични средства по банков сметки | 86 | 215 |
| Парични средства по срочни депозити | 2 835 | 2 673 |
| Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД) | <u>21</u> | <u>26</u> |
| Общо пари и парични еквиваленти | <u>2 948</u> | <u>2 916</u> |

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 31.10.2013г. Дружеството отчита разходи в размер на 7 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховки, абонамент, реклама, годишни такси и членски внос, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.10.2012 г.: 6 хил. лева).

10. Задължения по облигационен заем

На 04.08.2011 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ емитира корпоративни обезпечени облигации (сключи 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. 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 31.10.2013 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 305 хил. лева, разпределени както следва:

| Съдържание и разпределение: | 31.10.2013 | 31.12.2012 |
|---|------------|--------------|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Задължения към обслужващото дружество | - | 701 |
| Задължения към доставчици | 78 | 96 |
| Задължения към персонала | 8 | 1 |
| Задължения към осигурителни предприятия | 1 | - |
| Данъчни задължения | 3 | - |
| Задължения за лихви | 191 | 322 |
| Други краткосрочни задължения | 24 | 34 |
| Общо текущи задължения | 305 | 1 154 |

Задълженията за лихви в размер на 191 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 04.08.2013 г. – 31.10.2013 г., отнасяща се за предстоящото пето лихвено плащане по заема с падеж 04.02.2014 г.

12. Други краткосрочни пасиви

Към 31.10.2013 г. Дружеството отчита други краткосрочни пасиви в размер на 4 863 хил. лева, които включват начислените суми по сключените договори за стопанската 2013/2014 година и непризната като приход за текущата година съгласно бележка 15.1

13. Собствен капитал

Основен капитал

Към 31.10.2013 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 32 220 хил. лева, разпределени в 32 219 708 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка. Към 31.12.2012 г. основният капитал на дружеството е в размер на 32 220 хил. лева.

Резерви

Към 31.10.2013 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2012 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

Натрупана 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 31.10.2013 г. неразпределената печалба е в размер на 20 339 хил. лева.

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2013 г. – 31.10.2013 г. е печалба в размер на 2 322 хил. лева. За същия период на 2012 г. Дружеството е отчетло печалба в размер на 1 850 хил. лева.

Към 31.10.2013 г. структурата на собствения капитал е следната:

| | | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Собствен капитал: | 31.10.2013г. | 31.12.2012г. |
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Основен капитал | 32 220 | 32 220 |
| Премии от емисии | 4 765 | 4 765 |
| Натрупана печалба | 20 339 | 10 237 |
| Печалба (загуба) за периода | 2 322 | 11 713 |
| Всичко собствен капитал: | 59 646 | 58 935 |

14. 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 31.10.2013 г. | 32 219 708 | Брой акции на 31.10.2012 г. | 32 219 708 |
| Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2013 г. - 31.10.2013 г. | 32 219 708 | Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2012 г. - 31.10.2012 г. | 32 219 708 |
| Нетна печалба за периода 01.01.2013 г. - 31.10.2013 г. (хил. лева) | 2 322 | Нетна печалба за периода 01.01.2012 г. - 31.10.2012 г. (хил. лева) | 1 784 |
| Доход на една акция (лева) | 0,07 | Доход на една акция (лева) | 0,06 |

15. 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.

15.1. Стопанска година 2013/2014:

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

Към 31.10.2013 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2013/2014 г. на обща стойност 5 305 хил. лева /за 136 хил. декара при средна рента 39 лева/ и е признало като приход за 2013 г. една дванадесета част от тях в размер на 442 хил. лева.

15.2. Стопанска година 2012/2013:

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

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

За периода 01.01.2013 – 31.10.2013 г. дружеството има сключени нови договори за 2012/2013 стопанска година с обща стойност 226 хил. лева, които е признало като текущ приход през годината.

Общо по точки 15.2.1 и 15.2.2 до 31.10.2013 г. дружеството е признало като приход от наем и аренда 3 477 хил. лева.

15.3. Предходни стопански години:

За договори касаещи предходни стопански години, получени в периода от 01.01.2013 г. до 31.10.2013 г. целият приход в размер на 15 хил. лева е признат за 2013 година.

Към 31.10.2013 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 4 036 хил. лева, разпределени както следва:

| Приходи: | 01.01.2013г.- 31.10.2013г. | 01.01.2012г.- 31.10.2012г. |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Приходи по договори за аренда и наем | 3 934 | 3 248 |
| Приходи от продажба на дълготрайни активи | 4 | - |
| Други приходи | 8 | 19 |
| Финансови приходи | 90 | 91 |
| Приходи от лихви | 85 | 90 |
| Общо приходи | 4 036 | 3 358 |

16. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.10.2013 г. са в размер на 1 714 хил. лева и са структурирани, както следва:

| Разходи: | 01.01.2013г.- 31.10.2013г. | 01.01.2012г.- 31.10.2012г. |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | <i>(хил. лв.)</i> | <i>(хил. лв.)</i> |
| Административни разходи | 313 | 188 |
| Разходи за издръжка на офис | 54 | 28 |
| Телекомуникационни разходи | 2 | 2 |
| Разходи за реклама и публикации на материали | 10 | 5 |
| Разходи за одит, консултации и др. външни услуги | 12 | 15 |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД | 78 | 27 |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС | 95 | 67 |
| Разходи за амортизация | 10 | 11 |
| Други административни разходи | 52 | 33 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Разходи за дейността | 749 | 729 |
| Разходи за КФН, БФБ, ЦД | 8 | 9 |
| Разходи за Банка- депозитар | 1 | 1 |
| Разходи за обслужващото дружество | 686 | 643 |
| Разходи за Банка – довереник на облигационерите | 7 | 7 |
| Разходи за застраховка | - | 12 |
| Други разходи за дейността | 47 | 57 |
| Балансова стойност на отписаните имоти | - | 4 |
| Финансови разходи | 652 | 653 |
| Разходи за лихви | 651 | 652 |
| Други финансови разходи | 1 | 1 |
| Общо разходи: | 1 714 | 1 574 |

Васил Петков

Васил Петков
Изпълнителен директор



Зорка Паскалева

Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил:



08 Ноември 2013г.
София, България