

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 МАРТ 2008 ГОДИНА

### I. Данни за Дружеството

#### I. 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, Район Оборище, ул. “Дунав” № 5.

Предметът на дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /ескюритизация 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 юни 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 капитала на Дружеството. Горепосочената емисия акции, издадена от “Агро Финанс” АД СИЦ, 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.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Огнян Калев.

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

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 31.03.2008г. Дружеството отчита инвестиционни имоти на стойност 20 838 719 лева или 79,18 % 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 31.03.2008г. 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 книжка: 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 31.03.2008 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.03.2008	31.12.2007
	(BGN)	(BGN)
Касова наличност	552	296
Парични средства по банкови сметки	119 566	265 438
Парични средства по депозити	-	2 000 000
Блокирани парични средства	4 905 675	13 500
<b>Общо пари и парични еквиваленти</b>	<b>5 025 793</b>	<b>2 279 234</b>

## 2. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.03 2008г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 29 461 лева.

	Автомобили (BGN)	Други ДМА (BGN)	Общо ДМА (BGN)
Сума към 31.12.2007	24 580	17 124	41 704
Увеличения		8 067	8 067
Намаления		3 501	3 501
Сума към 31.03.2008	24 580	21 690	46 270
<b>Нагрупувана амортизация</b>			
Сума към 31.12.2007	10 754	5 646	16 400
Увеличения	1 536	2 374	3 910
Намаления		3 501	3 501
Сума към 31.03.2008	12 290	4 519	16 809
<b>Нетна стойност към 31. 03. 2008</b>	<b>12 290</b>	<b>17 171</b>	<b>29 461</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 31.03.2008 г. НДА са в размер на 10 523 лева.

	Програмни продукти (BGN)	Други ДНА (BGN)	Общо ДНА (BGN)
Сума към 31.12.2007	9 512	2 860	12 372
Увеличения	2 520	1 428	3 948
Намаления	-	-	-
Сума към 31.03.2008	12 032	4 288	16 320
<b>Нагрупувана амортизация</b>			
Сума към 31.12.2007	3 993	72	4 065
Увеличения	1 399	333	1 732
Намаления	-	-	-
Сума към 31.12.2007	5 392	405	5 797
<b>Нетна стойност към 31. 03. 2008</b>	<b>6 640</b>	<b>3 883</b>	<b>10 523</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 31.03.2008г. вземанията Дружеството са в размер на *408 434 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:	<u>31.03.2008</u> (BGN)	<u>31.12.2007</u> (BGN)
Вземания от клиенти	58 282	24 165
Вземания от предоставени аванси	347 501	262 673
Други вземания	2 651	5 928
<b>Общо</b>	<b><u>408 434</u></b>	<b><u>292 766</u></b>

#### 5. Разходи за бъдещи периоди

Към 31.03.2008 г. Дружеството отчита финансови разходи за бъдещи периоди в размер на *6 561 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 31.03.2008 г. текущите задължения на дружеството са в размер на *361 855 лева*, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.03.2008</u> (BGN)	<u>31.12.2007</u> (BGN)
Задължения към обслужващото дружество	47 705	28 625
Задължения към доставчици	279 687	447 133
Задължения към персонала	4 954	-
Данъчни задължения	3 840	-
Задължения към осигурителни предприятия	2 689	-
Други краткосрочни задължения	22 980	22 143
<b>Общо текущи задължения</b>	<b><u>361 855</u></b>	<b><u>497 901</u></b>

#### 7. Собствен капитал

##### Основен капитал

Към 31.03.2008г. 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 31.03.2008г. премийните резерви са в размер на 1 548 795 лева формираны от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите.

## Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2008г. – 31.03.2008г. е загуба в размер на 122 946 лева. Към 31.03.2008г. Дружеството не е извършвало преоценка на закупените имоти и не е формирало печалба от промяната в справедливата им стойност. За 2007г. Дружеството е отчетело нетна печалба в размер на 3 373 206 лева.

Към 31.03.2008г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.03.2008г.	31.12.2007г.
	(BGN)	(BGN)
Основен капитал	16 137 954	16 137 954
Премии от емисии	1 548 795	1 548 795
Нагрупана печалба	3 501 986	128 780
Печалба (загуба) за периода	(122 946)	3 373 206
<b>Всичко собствен капитал:</b>	<b>21 065 789</b>	<b>21 188 735</b>

## 8. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

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

Към 31.03.2008 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 49 375 лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2008г.- 31.03.2008г.	01.01.2007г.- 31.03.2007г.
	(BGN)	(BGN)
Приходи от договори по аренда	37 442	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	-
Приходи от лихви	11 933	-
Други финансови приходи	-	-
<b>Общо приходи</b>	<b>49 375</b>	<b>-</b>


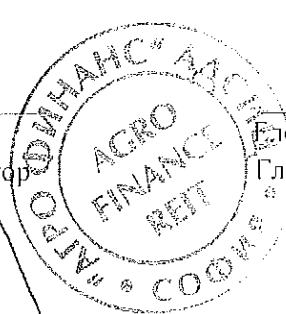

## 9. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.03.2008г. са в размер на 172 321 лв., структурирани както следва:

Разходи:	01.01.2008г.	01.01.2007г.
	31.03.2008г.	31.03.2007г.
	(BGN)	(BGN)
<b>Административни разходи</b>	<b>57 963</b>	<b>50 563</b>
Разходи за издръжка на офис	10 110	6 043
Телекомуникационни разходи	768	-
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	8 024	6 929
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД	4 718	1 019
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	17 772	11 946
Разходи за амортизация	5 643	2 600
Други административни разходи	10 928	22 026
<b>Разходи за дейността</b>	<b>114 076</b>	<b>19 899</b>
Държавни такси	60	70
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	1 111	6 551
Разходи за Банка-депозитар	200	300
Разходи за обслужващите дружества	112 705	12 948
Други разходи за дейността	-	30
<b>Финансови разходи</b>	<b>282</b>	<b>35 237</b>
Разходи за лихви	-	34 914
Банкови такси	282	323
<b>Общо разходи:</b>	<b>172 321</b>	<b>105 699</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.

Огнян Колев  
 Изпълнителен директор

Елеонора Стоева  
 Главен счетоводител

11 април 2008 г.  
 София, България