

“АГРО ФИНАНС ” АД СИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

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

**ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР
“АГЕЙН - ТАКТ” ООД**



ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

**ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА "АГРО ФИНАНС" АДСИЦ
СОФИЯ**

Отговорности на ръководството и одиторите

Извършихме одит на баланса на "Агро Финанс" АДСИЦ към 31 декември 2008 година, както и на отчета за доходите, отчета за паричните потоци и отчета за промените в собствения капитал за годината, завършваща на тази дата. Отговорността за изготвянето на финансовия отчет се носи от ръководството на дружеството. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение, основаващо се единствено на извършения от нас одит.

База за становище

Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност, че финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва проверка на базата на тестове на доказателствения материал, подкрепящ сумите и оповестяванията във финансовия отчет. Одитът също така включва оценка на прилаганите счетоводни принципи и на съществените приблизителни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на данните във финансовия отчет. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчно разумна база на изразеното от нас одиторско мнение.

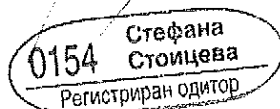
Одиторско мнение

В резултат на това удостоверявам, че финансовият отчет на "Агро Финанс" АДСИЦ представя достоверно, във всички съществени аспекти, имущественото и финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2008 година, както и резултата от иговата дейност, промяната в паричните потоци и измененията в собствения капитал за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

9 март 2009 г.
София, България

Специализирано одиторско предприятие
АГЕЙН - ТАКТ ООД, рег. № 002

Стефана Стоицева
Регистриран одитор, диплома № 0154



БАЛАНС

към 31 декември 2008 година

| | Бележки | 31.12.2008 (хил. лв.) | 31.12.2007 (хил. лв.) |
|---------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| АКТИВИ | | | |
| Инвестиционни имоти | 4 | 40 678 | 19 079 |
| Дълготрайни материални активи | 5 | 50 | 25 |
| Дълготрайни нематериални активи | 6 | 6 | 9 |
| Търговски и други вземания | 7 | 1 034 | 293 |
| Парични средства | 8 | 9 080 | 2 279 |
| Разходи за бъдещи периоди | 9 | 6 | 2 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 50 854 | 21 687 |
| ПАСИВИ | | | |
| Задължения по облигационен заем | 10 | 4 890 | - |
| Текущи пасиви | 11 | 767 | 498 |
| Приходи за бъдещи периоди | 12 | 447 | - |
| ОБЩО ПАСИВИ | | 6 104 | 498 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | |
| | 13 | | |
| Основен капитал | | 32 220 | 16 138 |
| Резерви | | 4 765 | 1 549 |
| Натрупана печалба | | 3 502 | 129 |
| Текуща печалба (загуба) | | 4 263 | 3 373 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | 44 750 | 21 189 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 50 854 | 21 687 |

Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2009г.

Десислава Йорданова
Изпълнителен директор

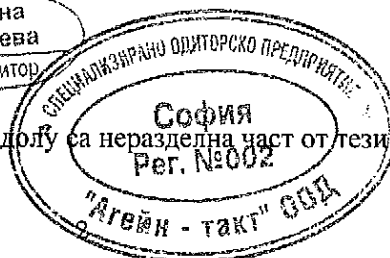
Емилия Велинова
Главен счетоводител

Заверил:

09.03.2009

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

0154 Стефана Стоицеева
Регистриран одитор



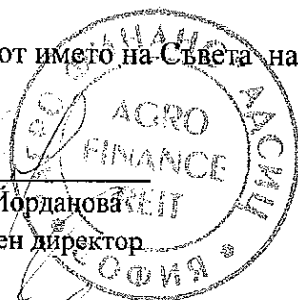
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008
ГОДИНА

| | <u>31.12.2008</u> <i>(хил. лв.)</i> | <u>31.12.2007</u> <i>(хил. лв.)</i> |
|--|--|--|
| Приходи от операции с инвестиционни имоти | 617 | 30 |
| Приходи от преценка на инвестиционни имоти | 4 854 | 3 958 |
| Финансови приходи | 576 | 271 |
| Общо приходи | 6 047 | 4 259 |
| Административни разходи | 255 | 192 |
| Разходи за дейността | 1 243 | 626 |
| Финансови разходи | 286 | 68 |
| Общо разходи | 1 784 | 886 |
| Нетна печалба (загуба) за периода | 4 263 | 3 373 |

Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2009г.

Десислава Йорданова
Изпълнителен директор

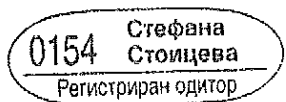


Емилия Велинова
Главен счетоводител

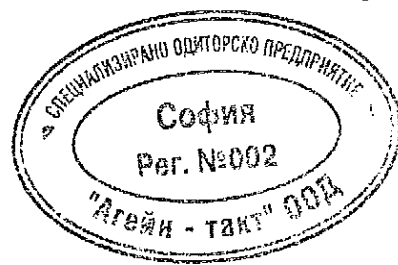
(Handwritten signature)

Заверил:

09.03.2009



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



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

| | <u>31.12.2008</u> <i>(хил. лв.)</i> | <u>31.12.2007</u> <i>(хил. лв.)</i> |
|---|--|--|
| ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ | | |
| Постъпления, свързани с търговски контрагенти | 4 | 42 |
| Други постъпления | 7 | 5 |
| Плащания, свързани с търговски контрагенти | (1 307) | (753) |
| Плащания, свързани с възнаграждения | (88) | (50) |
| Плащания за лихви, комисионни и др. | (2) | (1) |
| Други плащания | (5) | |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | <u>(1 391)</u> | <u>(757)</u> |
| ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ | | |
| Други постъпления | 454 | 27 |
| Плащания, свързани с покупка на инвестиционни имоти | (16 727) | (13 040) |
| Други плащания | (24) | (21) |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | <u>(16 297)</u> | <u>(13 034)</u> |
| ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ | | |
| Постъпления, свързани с емитиране на ценни книжа | 19 298 | 17 037 |
| Постъпления, свързани с получени заеми | 4 890 | 1 933 |
| Постъпления от лихви, комисионни и др. | 488 | 271 |
| Плащания, свързани с получени заеми | - | (3 133) |
| Плащания за лихви, комисионни и др. | (185) | (70) |
| Курсови разлики | (2) | - |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | <u>24 489</u> | <u>16 038</u> |
| НЕТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА | <u>6 801</u> | <u>2 247</u> |
| Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината | <u>2 279</u> | <u>32</u> |
| Парични средства и парични еквиваленти в края на годината | <u>9 080</u> | <u>2 279</u> |

Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2009г.

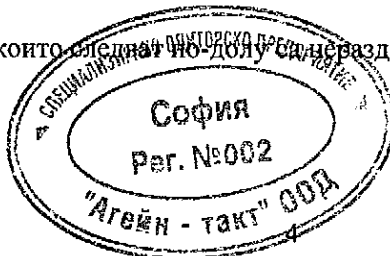
Десислава Йорданова
 Изпълнителен директор

Емилия Велинова
 Главен счетоводител

Заверил:

0154 Стефана Стойцева
 Регистриран одитор

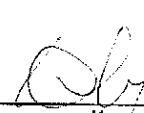
Обяснителните бележки, които следват по-долу са неразделна част от тези финансови отчети.




**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА**


| | Основен капитал (хил. лв.) | Резерви (хил. лв.) | Финансов резултат | | Общо (хил. лв.) |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| | | | Печалба (хил. лв.) | Загуба (хил. лв.) | |
| Салдо на 01/01/2007 | 650 | - | 129 | - | 779 |
| Записване на акционерен капитал | 15 488 | 1 549 | - | - | 17 037 |
| Нетна печалба/загуба за периода | - | - | 3 373 | - | 3 373 |
| Салдо на 31/12/2007 | 16 138 | 1 549 | 3 502 | - | 21 189 |
| Записване на акционерен капитал | 16 082 | 3 216 | - | - | 19 298 |
| Нетна печалба/загуба за периода | - | - | 4 263 | - | 4 263 |
| Салдо на 31/12/2008 | 32 220 | 4 765 | 7 765 | - | 44 750 |

Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2009г.


 Десислава Йорданова
 Изпълнителен директор


 Емилия Велинова
 Главен счетоводител

Заверил:


 04 03 2009

0154 Стефана Стойцева
 Регистриран одитор

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

А СЪВЪЗДИКЦИОННО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
 София
 Рег. №002
 "Агейн - такт" ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

1. Данни за Дружеството

1.1. Съдебна регистрация

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

Предметът на дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Десислава Йорданова.

Дружеството е учредено за срок от 7 години.

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

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 (ЗПЩК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

1.4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- на 01 април 2006 г. с обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ: "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД - София. Договорът е с неопределен срок на действие; С решение № 1082-ДСИЦ от 18.08.2008г. Комисията за финансов надзор издаде одобрение на „Агро Финанс“ АДСИЦ за замяна на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД с „Профинет“ ЕООД като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ. Договорът с обслужващото дружество "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД е прекратен считано от 01.09.2008г.
- 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 - „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД („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.
- Договор за независим финансов одит за 2008г. със специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт“ ООД.

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 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.

Договорът с обслужващото дружество "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД е прекратен, считано от 01.09.2008г.

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД ("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, ул. Манастирска №16, ет. 1, ап. 3.

На 9 декември 2008г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в името и адреса на управление на обслужващото дружество. Името на обслужващото

дружество се променя от „ПРОФИНЕТ” ЕООД на „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД. Адресът на управление е София 1606, ул. Владайска 71.

“АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД се представлява и управлява от управителите Петър Иванов Христов и Константин Йонков Гемов заедно и поотделно.

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).

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.

Към 31.12.2008г. Дружеството отчита инвестиционни имоти на стойност 40 678 хил. лева или 79,99 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

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% |
| Офис мебели и оборудване | 15% |

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

3.5. Нематериални дълготрайни активи (МСС 38)

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

3.6. 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.

3.7. Доходи на наети лица

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 2008г. 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 2008г. Дружеството не е извършвало сделки със свързани с него лица, съгласно приложимите дефиниции на т.12 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" АДСИЦ не е начислявало задължение за данъци върху печалбата си от инвестиционна дейност.

4. Инвестиционни имоти

| Съдържание и разпределение: | Площ (декари) | Стойност на придобиване (хил. лв.) | Последваща преоценка (хил. лв.) | Балансова стойност (хил. лв.) |
|--|------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Към 31.12.2007г. | 66 074 | 14 859 | 4 220 | 19 079 |
| Постъпили през 2008г. | 48 190 | 16 770 | | 16 770 |
| Извадени през 2008г. (поради заведени съдебни спорове) | (83) | (20) | (5) | (25) |
| Преоценка през 2008г. | | | 4 854 | 4 854 |
| Към 31.12.2008г. | 114 181 | 31 609 | 9 069 | 40 678 |

5. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.12.2008г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 50 хил. лева.

| | Автомобили (хил. лв.) | Други ДМА (хил. лв.) | Общо ДМА (хил. лв.) |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| Сума към 31.12.2007 | 25 | 17 | 42 |
| Увеличения | 36 | 10 | 46 |
| Намаления | | 6 | 6 |
| Сума към 31.12.2008 | 61 | 21 | 82 |
| Натрупана амортизация | | | |
| Сума към 31.12.2007 | 11 | 5 | 16 |
| Увеличения | 13 | 9 | 22 |
| Намаления | | 6 | 6 |
| Сума към 31.12.2008 | 24 | 8 | 32 |

| | | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Нетна стойност към 31. 12. 2008 | <u>37</u> | <u>13</u> | <u>50</u> |
| Нетна стойност към 31. 12. 2007 | <u>14</u> | <u>11</u> | <u>25</u> |

6. Нематериални дълготрайни активи

Към 31.12.2008 г. балансовата стойност на НДА е в размер на 6 хил. лева.

| | Програмни продукти <i>(хил. лв.)</i> | Други ДНА <i>(хил. лв.)</i> | Общо ДНА <i>(хил. лв.)</i> |
|--|--|--------------------------------|-------------------------------|
| Сума към 31.12.2007 | 9 | 3 | 12 |
| Увеличения | 3 | 1 | 4 |
| Намаления | 4 | - | 4 |
| Сума към 31.12.2008 | <u>8</u> | <u>4</u> | <u>12</u> |
| Натрупана амортизация | | | |
| Сума към 31.12.2007 | 4 | - | 4 |
| Увеличения | 5 | 1 | 6 |
| Намаления | 4 | - | 4 |
| Сума към 31.12.2008 | <u>5</u> | <u>1</u> | <u>6</u> |
| Нетна стойност към 31. 12. 2008 | <u>3</u> | <u>3</u> | <u>6</u> |
| Нетна стойност към 31. 12. 2007 | <u>6</u> | <u>3</u> | <u>9</u> |

7. Търговски и други вземания

Към 31.12.2008г. вземанията на Дружеството са в размер на 1 034 хил. лева, както следва:

| Съдържание и разпределение: | <u>31.12.2008</u> <i>(хил. лв.)</i> | <u>31.12.2007</u> <i>(хил. лв.)</i> |
|---------------------------------|--|--|
| Вземания от клиенти | 669 | 24 |
| Вземания от предоставени аванси | 258 | 263 |
| Вземания от лихви | 88 | - |
| Вземания по съдебни спорове | 16 | - |
| Други вземания | 3 | 6 |
| Общо | <u>1 034</u> | <u>293</u> |

Вземанията от клиенти представляват вземания по договори за аренда за стопанските години 2008-2009 (576 хил. лева) и 2007-2008 (93 хил. лева).

Към 31.12.2008г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 88 хил. лева, които произтичат от сключени договори за предоставяне на банкови депозити с падеж след 31.12.2008г.

8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 31.12.2008 г. са разпределени както следва:

| Съдържание и разпределение: | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|--------------|--------------|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Парични средства по банкови сметки | 134 | 266 |
| Парични средства по срочни депозити | 8 923 | 2 000 |
| Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД) | 23 | 13 |
| Общо пари и парични еквиваленти | 9 080 | 2 279 |

9. Разходи за бъдещи периоди

Към 31.12.2008 г. Дружеството отчита разходи за бъдещи периоди в размер на 6 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховки и абонамент, направени през 2008г. и отнасящи се за следващия отчетен период.(31.12.2007 г.: 2 хил. лева).

10. Задължения по облигационен заем

Към 31.12.2008г. Дружеството има дългосрочно задължение по сключен облигационен заем в размер на 2 500 000 евро (4 889 575 лева) със следните параметри:

Пореден номер на емисията: 1 (първа)

Вид ценни книжа: Корпоративни облигации

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

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

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

Матуритет: 36 месеца (тридесет и шест месеца)

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

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.

Дата на сключване на заема: 25.03.2008г.

Информация за първо лихвено плащане:

Общо плащане – 94 262,30 евро

Сума за една облигация – 37,70492 евро

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

Дата на падеж на плащането – 25.09.2008 г.

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 31.12.2008 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 767 205 лева, разпределени както следва:

| Съдържание и разпределение: | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Задължения към обслужващото дружество | 182 | 29 |
| Задължения към доставчици | 462 | 447 |
| Задължения за лихви | 97 | - |
| Други краткосрочни задължения | 26 | 22 |
| Общо текущи задължения | 767 | 498 |

Задълженията към доставчици включват начислени комисионни по сключени договори за посредничество за закупуване на земеделска земя в размер на 435 хил. лева (към 31.12.2007г.: 361 хил. лева).

Задълженията за лихви произтичат от начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 26.09.2008г. – 31.12.2008г., отнасяща се за второто лихвено плащане по заема с падеж 25.03.2009г. Дата на сключване на облигационния заем: 25.03.2008г. Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен.

12. Приходи за бъдещи периоди

Към 31.12.2008 г. Дружеството отчита приходи за бъдещи периоди в размер на 447 хил. лева, които произтичат от начислени вземания по получени към 31.12.2008г. арендни договори за стопанската 2008/2009 година. На тримесечна база се признава като текущ приход по една четвърт от прихода за бъдещ период.

13. Собствен капитал

Основен капитал

Към 31.12.2008г. 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 31.12.2007г. основният капитал на дружеството е в размер на 16 138 хил. лева.

Резерви

Към 31.12.2008г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите. Към 31.12.2007г. премийните резерви са в размер на 1 549 хил. лева.

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2008г. – 31.12.2008г. е печалба в размер на 4 263 хил. лева. Към 30.09.2008г. Дружеството е извършило преоценка на закупените имоти в размер на 4 854 хил. лева и е формирало печалба от промяната в справедливата им стойност. За 2007г. Дружеството е отчетло петна печалба в размер на 3 373 хил. лева.

Към 31.12.2008г. структурата на собствения капитал е следната:

| Собствен капитал: | 31.12.2008г. | 31.12.2007г. |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | (хил. лв.) | (хил. лв.) |
| Основен капитал | 32 220 | 16 138 |
| Премии от емисии | 4 765 | 1 549 |
| Натрупана печалба | 3 502 | 129 |
| Печалба (загуба) за периода | 4 263 | 3 373 |
| Всичко собствен капитал: | 44 750 | 21 189 |

14. Доход на акция

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

| | |
|---|------------|
| Брой акции на 01.01.2008г. | 16 137 954 |
| Брой акции на 31.12.2008г. | 32 219 708 |
| Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2008 г. -31.12.2008 г. | 23 256 107 |
| Нетна печалба за периода 01.01.2008 г. -31.12.2008 г. (хил. лева) | 4 263 |
| Доход на една акция (лева) | 0,18 |

15. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

- Приходи от договори за аренда и наем
- Приходи от преценка на инвестиционни имоти
- Приходи от лихви по депозити
- други

Признаване на приходите от договори за аренда и наем:

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

15.1. Стопанска година 2007/2008:

15.1.1. За договори, касаещи стопанската 2007/2008 година, получени до 31.12.2007г.: една четвърт от прихода е признат като приход през 2007г. и три четвърти от прихода е признат като приход през 2008 година.

15.1.2. За договори, касаещи стопанската 2007/2008 година, получени в периода от 01.01.2008г. до 31.12.2008г.: целият приход е признат като приход през 2008година.

15.1.3. За договори касаещи стопанската 2007/2008 година, получени след 31.12.2008г.: целият приход ще бъде признат като приход през 2009 година.

15.2. Стопанска година 2008/2009:

15.2.1. За договори касаещи стопанската 2008/2009 година, получени до 31.12.2008г.: една четвърт от прихода е признат като приход през 2008г. и три четвърти от прихода ще бъде признат като приход през 2009 година.

15.2.2. За договори касаещи стопанската 2008/2009 година, получени в периода от 01.01.2009г. до 31.12.2009г.: целият приход ще бъде признат като приход през 2009година.

15.2.3. За договори касаещи стопанската 2008/2009 година, получени след 31.12.2009г.: целият приход ще бъде признат като приход през 2010 година.

Към 31.12.2008 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 6 047 хиляди лева, разпределени както следва:

| Приходи: | 01.01.2008г.- 31.12.2008г. | 01.01.2007г.- 30.12.2007г. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | (хил .ле.) | (хил .ле.) |
| Приходи от договори за аренда и наем | 617 | 30 |
| Приходи от преценка на инвестиционни имоти | 4 854 | 3 958 |
| Приходи от лихви | 576 | 271 |
| Общо приходи | 6 047 | 4 259 |

16. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.12.2008г. са в размер на 1 784 хиляди лева (3,51 % от общата стойност на активите по баланса към 31.12.2008г.) и са структурирани както следва:

| Разходи: | 01.01.2008г. 31.12.2008г. (хил. лв.) | 01.01.2007г. 31.12.2007г. (хил. лв.) |
|---|--|--|
| Административни разходи | 255 | 192 |
| Разходи за издръжка на офис | 33 | 23 |
| Телекомуникационни разходи | 7 | 1 |
| Разходи за реклама и публикации на материали | 17 | 16 |
| Разходи за одит, консултации и др. външни услуги | 46 | 26 |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД | 23 | 12 |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС | 75 | 52 |
| Разходи за амортизация | 28 | 13 |
| Други административни разходи | 26 | 49 |
| Разходи за дейността | 1 243 | 626 |
| Държавни такси | - | 1 |
| Разходи за КФН, БФБ, ЦД | 21 | 19 |
| Разходи за Банка-депозитар | 1 | 1 |
| Разходи за обслужващите дружества | 897 | 285 |
| Възнаграждения на инвестиционните посредници | 314 | 320 |
| Други разходи за дейността | 10 | - |
| Финансови разходи | 286 | 68 |
| Разходи за лихви | 282 | 67 |
| Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | 2 | - |
| Други финансови разходи | 2 | 1 |
| Общо разходи: | 1 784 | 886 |

Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2009г.

Десислава Йорданова
Изпълнителен директор



Емилия Велинова
Главен счетоводител