

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Съдебна регистрация

”Агро Финанс” АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление са гр. Пловдив, район Северен, бул. „Дунав” № 5. Промяната в седалището и адреса на управление е вписана на 12.03.2015 год.

(Дружеството) е вписано в търговския регистър Софийски градски съд с решение № 1 от 23.02.2006 г. по ф.д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 1365,1.1.

”Агро Финанс” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на ”Българска фондова борса — София“

”Агро Финанс” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Светла Михайлова Боянова - Председател на СД;
Йорданка Кирилова Гълъбова — Заместник-председател на СД
Стоян Радев Коев — Изпълнителен член на СД,

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

Предмет на Дейност

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).

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 04.08.2011г., предсрочно погасен на 27.01.2015 год.

➤ Договор за независим финансов одит за 2015 година със специализирано одиторско предприятие „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ” ООД - за одит на годишен финансов отчет за 2015 година.

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

1.5. 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. Пловдив 4000, район Северен, ул. „Борис Дякович” № 10, ет. 5.

На обслужващото дружество е выложено 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.

На 10.12.2015 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 11.09.2010г., с което се приеха следните промени в ал. 1, от чл. 10 :

■ Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 0,5 % от стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.

■ Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1 % от арендната/наемната премия на сключените договори за отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.

■ Еднократно възнаграждение при продажба на имот в размер на 0,5 % от разликата между продажната и покупната цена на актива.

Промяната във възнагражденията на обслужващото дружество влиза в сила от 01 декември 2015 г., като преурежда договорните отношения за четвъртото тримесечие на 2015 г.

2. основни ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1 .Изявление за съответствие

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

Финансовият отчет на „Агро Финанс“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които ефективно са в сила за 2015 г. и които са приети от Комисията на Европейските общности (Комисията).

2.2. Нови и променени Международни стандарти за финансово отчитане

Предприятието е приело всички нови и [или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност. За предприятието не се е наложило да направи промени в счетоводната си политика за адаптиране прилагането на всички нови и/или ревизирани МСФО, които са в сила за текущата отчетна година, започваща на януари 2015 г., тъй като част от тях или не се отнасят за неговата дейност, и или през периода не е имало обекти и операции, които да са засегнати от промените в изменените МСФО.

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на януари 2015 г., следните нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството

Стандарти и разяснения, влезли в сила в текущия отчетен период

Следните нови стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз са влезли в сила за текущия отчетен период:

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от Европейския съюз на 11 Декември 2012а, (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 а)

МСФО 10 въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от Европейския съюз на 11 Декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 а)

МСФО 11 заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории — „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в Други предприятия, приет от Европейския съюз на 11 Декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 а)

МСФО 12 регламентира изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани структурирани предприятия относно рисковете, на които е изложена Групата в резултат на инвестиции в структурирани предприятия.

МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от Европейския съюз на 11 Декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от Европейския съюз на 11 Декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) изисква прилагането на метода на собствения капитал при отчитането на асоциирани и съвместни предприятия,

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения, МСФО 12 Оповестяване на Дялове в Други предприятия, приети от ЕС на 4 април 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на [ИИ след 1 януари 2014 г.)

Изменения в преходните разпоредби, позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, МСФО 1, МСФО 12 единствено за преходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен за първи път.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на Дялове в Други предприятия, МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети — инвестиционни дружества, приети от ЕС на 20 ноември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на след януари 2014 г.)

Измененията изключват дружества, които отговорят на дефиницията „инвестиционни предприятия“ и имат определени характеристики, от изискването да консолидират своите дъщерни предприятия. Вместо това инвестициите в дъщерни предприятия следва да се отчитат от инвестиционните дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: Представяне — приети от ЕС на 13 Декември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на след 1 януари 2014 г.)

Изменението е свързано с уточняване и даване на насоки относно прилагането на критериите за нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви. Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

Изменения в МСС 36 Обезценка на активи, приети от ЕС на 20 Декември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на ИЛИ след 1 януари 2014 г.)

Измененията изискват оповестяване на выставимата стойност на нефинансови активи. С изменението се правят уточнения по отношение на изискванията за оповестяване на выставимата стойност, определена като справедлива стойност, намалена с разходите за продажба, в резултат на въвеждането на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност.

Въвежда се допълнително оповестяване на използвания дисконтов фактор при прилагане на метода на дисконтираните парични потоци при определяне на справедлива стойност, намалена с разходите за продажба.

Изменения в МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване, приети от ЕС на 20 Декември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на ПТИ след 1 януари 2014 г.)

Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случай на новириране на деривативи в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС през юни 2014 г. (в сила за годишни периоди, започващи на след 1 януари 2014 г.)

Разяснението засяга отчитането на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху дохода, наложени от държавата. Задължаващото събитие е дейността, в резултат на която следва да се плати данък съгласно законодателните норми. Дружествата нямат конструктивно задължение да заплащат данъци за бъдеща оперативна дейност, ако те са икономически принудени да продължат дейността си в бъдещи периоди.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на януари 2014 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството;

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти:признаване и оценяване”.

МСФО 14 Отсрочени сметки при регулирани цени

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 15 Приходи от Договори с нътиенпш

Новият стандарт за приходите заменя МСС 18 Приходи, МСС 1 Договори за строителство. Той заменя съществуващите насоки в МСФО и въвежда нов модел за признаване на приходите от договори с клиенти. Стандарти съдържа единен модел, който е приложим за всички договори с клиенти, и два подхода за признаване на приходи: в течение на времето или в определен момент от времето. Моделът включва базиран на договора анализ на транзакциите от пет стъпки, за да се определи кога и какъв приход да бъде признат.

Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица — Промените са свързани с планове с дефинирани доходи,вноски от наетите лица (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014 г.)

Изменения на различни стандарти, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО цикъл 2010?-2012 г. (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО В, МСС 16, МСС 37, МСС 39), основно с цел отстраняване на противоречия и уточняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014 г.)

Изменения на различни стандарти, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО цикъл 2011г.-2013 г. (МС(ДО 1, МСФО 3, МСФО В, МСС 16, МСС 40,)), основно с цел отстраняване на противоречия и уточняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014 г.)

2.3.База за съставяне на финансовия отчет

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

Индивидуалния финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран с оценката по справедлива стойност на някои имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти, финансови инструменти.

Финансовият отчет е съставен в съответствие с изискванията и принципите на действащо предприятие

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

2.4. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Дружеството е българският лев (BGN). Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2. 5. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

В настоящия финансов отчет сравнителните данни за периода до 31.12.2015г. в отчета за всеобхватния доход са рекласифицирани с цел по добро разбиране и съпоставимост на данните.

2.6. Функционална валута и признаване на курсови разлики

(а) Функционсина валута и валута на представяне

Функционалната и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Левы е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR

ф) Сделки и сатДа

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като к-ъм сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансовото състояние първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2. 7. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях

2.8. Инвестиционни имоти

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

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 са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване ИМОТИТЕ се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка И/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината в която са възникнали и се представят съответно в състава на приходите / разходите в отчета за всеобхватния доход.

Печали и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се представят нетно към "Нетна печалба/загуба от освобождаване на нетекущи активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Класификация

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения, когато отоварят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700,00лв. Активите, които имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи (за първоначална доставка и обработка, за монтаж и др.п.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Последващо оценяване

Предприятието е приело да отчита всяка позиция на Имотите, машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка,

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва, от първо число на месеца следващ датата на въвеждане. Ползният живот по групи активи е определен както следва:

Автомобили, оборудване — 4 г.;

Други активи - 7 г.

Обезценка на Имопш, машини и съоръжения

Съгласно изискванията на МСС 36, към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Имотите, машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява въстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход. Резултатът от отписване се представя нетно в отчета за доходите.

2.10. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите — като нетекущи. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Обезценка на търговски вземания се отчита, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни

финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или

към

просрочието в плащането (повече от 120 дни закъснение) се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към "други разходи за дейността". В случаите на последващо въстановяване на обезценка, то се посочва в "други доходи от дейността" (в печалбата или загубата за годината) за сметка на намаление на коректива.

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Те се изписват за сметка на коректива.

2.11. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

2.12. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират. Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за част от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние.

2.14. Капитализиране на разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба. Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията [квалифициран/ актив, се определя чрез коефициент [норма] на капитализация. Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията [квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се

разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато са

към

приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията /квалифициран/ актив за предвижданата му експлоатация или продажба.

2.15. Пенсионни и други задължения към персонала

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство..

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на настия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване (КСО). Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персонала е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен труд за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.16. Акционерен капитал и резерви

АГРО ФИНАНС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 х. лв. и се набира само от парични вноски.

Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции. Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - "фонд Резервен" за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел,

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31.12.2015 година

то няма законово задължение за разпределяне на 10⁰,4 от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

2.17. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел Агро финанс АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане.

2.18. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено предприятие и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго предприятие. Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в баланса, когато става страна по договорните условия на финансов инструмент.

2.18.1. Финансови активи

Финансовите активи, с които дружеството оперира са класифицирани в категорията "кредити и вземания". Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансово състояние. Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на "датата на търгуване" - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи в категория "кредити и вземания" се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване съгласно МСС 39. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства. Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите — като нетекущи. Тази група финансови активи включва: търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти.

Ръководството преценява към края на всеки отчетен период дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на финансовите активи „кредити и вземания“

Загубите от обезценка на „кредити и вземания“ се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата.

КЪМ

2.18.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви, с които дружеството оперира са класифицирани в категория Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност.

В тази категория финансовите пасиви на дружеството се включват облигационни и банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо — по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Печалби и загуби от финансови пасиви, които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовият пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране; Предприятието отписва финансов пасив [или част от финансовия пасив/, когато той е погасен т. е., когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. При отписване на финансов пасив, разликата между балансовата стойност на финансов пасив /или на част от финансов пасив/, който е прекратен или прехвърлен на трета страна и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за доходите.

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, освен ако за тях или за частта от тях дружеството е предоставило безусловно право на длъжника да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

2.19. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят. При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преценка на получени заеми.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на лицевата страна в отчета за всеобхватния доход за периода, през който възникват.

2.20. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Предплатените разходи, КОИТО се отнасят за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който приходите, за които се отнасят, се признават.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

2.21. Оперативен лизинг

Признаване и отчитане на оперативен лизингов Договор по konto Дружеството е лизингополучател

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което предприятието използва изгодите на наетия актив.

Признаване и отчитане на оперативен лизингов Договор, по който Дружеството е лизингодател:

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, се признават за разход. Наемният доход се признава за доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Начините преки разходи, извършени от предприятието във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата сума на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същото основание както лизинговия приход.

2.22. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл. III), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно- претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.23. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпреди като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

КЪМ 3

Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за разпределение на дивидент.

2.24. Оценяване по справедлива стойност

Справедливата стойност, представлява цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив, в обичайна сделка между независими пазарни

участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар — на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Рамката на оценяване по справедлива стойност на МСФО 13 се прилага за първоначално и последващо оценяване, ако справедливата стойност се изисква или се разрешава от други МСФО. Такива са: инвестиционните имоти, облигационните и банковите заеми, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво — Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на земеделски земи, наеми и рента на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 — Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на земеделски земи и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение;

Ниво 3 — Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата Оценка на пазарните аналози.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Приложението на оценъчните

подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти- оценители и ръководството на дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност.

2.25. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година. Провизия за обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере млата сума по тях съгласно оригиналните условия на договорните ангажименти. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност ДЛЪЖНИКЪТ да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането без плащане на компенсираща лихва/неустойка повече от 12() дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка.

3. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства към 31.12.2015 г. , респ. 31.12.2014 г. са разпределени както следва:

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Парични средства в брой		
Парични средства в разплащателни сметки	878	2 838
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)12	14	
Общо пари и парични еквиваленти	<u>893</u>	<u>2 856</u>

Паричните средства са разпределени:

в лева във валута - 892 X. лв. (31.12.2014 г.: 138 ив.);
- 1 X. лв. (31.12.2014 Г.: 2 718 х.л

Паричните средства във валута са в евро.

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Към 31 декември вземанията на Дружеството са разпределени както следва:

	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1395</u>	<u>5 941</u>
	31.12.2015	31.12.2014
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	673	4714
Вземания от свързани лица по продажби		886
Вземания от предоставени аванси	113	
Вземания по съдебни спорове	608	298
Предплатени разходи		
Други вземания		
Общо		

Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове с брутен размер 847 хил.лева (начислена обезценка 239 х.лв.). Една част от тях в размер на общо 684 хил. лева са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 163 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя. В тази сума са включени балансовата стойност на имотите и всички държавни такси и разходи по съдебните спорове.

Към 31.12.2015 г. няма предплатени разходи,

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Движението на инвестиционните имоти за периода е както следва:

	31.12.2015	31.12.2014
	BGN'000	BGN'000
В началото на годината	65 472	65 125
Придобити, выставени	342	154

Отписани	(352)	(126)
Увеличение по справедлива стойност	6	319
Намаление по справедлива стойност		
Към 31 декември 2015	<u>65 468</u>	<u>65 472</u>

Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита 140 959 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 65 468 хил. лева или 96.62 % от стойността на активите. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2015 г. Дружеството е притежавало 140 971 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65 472 хил. лева.

През периода 01.01.2015 г. — 31.12.2015 г. Дружеството :

- е отписало временно 38,118 дка. земеделски земи, с балансова стойност 14 хил. лева по заведен съдебен спор.
- е продало 27,899 дка. земеделски земи с балансова стойност 1 8 хил. лева.
- е заменило собствени 641 ,497 дка. земеделски земи, с балансова стойност 320 хил. лева срещу 647,007 дка. земеделски земи.
- си е върнало 47,793 дка. след прекратени съдебни дела.

Оценки по справедлива стойност

- (а) Йерархия на справедливите стойности
- Оценките по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31.12.2015 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2.
- Направената оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е последователна и повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

- (б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните ИМ(УГИ за 2015 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Подходи за оценяване	Тежест на подхода за входящи данни	Техники за оценяване Значими наблюдаеми оценяване
----------------------	--	---

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

Пазарен подход 700/0 аналогични имоти от реализирани сделки, същото и близки в района цени на идентични

		земища	имоти
Приходен подход	200/0	Метод на капитализирания доход от наем и аренда, дисконтирани парични потоци	Цени на наемите, арендните плащания за съответния регион, за съответния вид имот
Разходен подход	100/0	Метод на текущата оценка	Методология по прилагане на Наредба за реда за определяне цени на земеделски земи
КЪМ			

6. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Към 31.12.2015 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 1 хил. лева. През периода няма закупени или продадени дълготрайни материални активи.

	Други активи	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност		
Салдо на 01.01.2015 г	9	9
Увеличения		-
Намаления		-
Салдо към 31.12.2015	9	9
Натрупана амортизация		
Салдо към 01.01.2015	8	8
Увеличения		
Намаления		
Салдо към 31.12.2015	8	8
Балансова стойност на 1 януари	1	1
Балансова стойност на 31 декември	1	1

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2015 г. , респ 31.12.2014 г. текущите задължения на дружеството включват:

	31.12.2015	31.12.2014
	BGN'000	BGN'000
Получени аванси	3 749	2 553
Задължения към обслужващото дружество	185	560
Задължения към доставчици и клиенти	56	75
Задължения към персонала	4	5
Задължения към осигурителни предприятия		2
Данъчни задължения		
Други краткосрочни задължения	19	16
Общо текущи задължения	4 015	3 212

Към 31.12.2015 г, получените аванси с балансова стойност представляват: авансово платени сули по сключените договори за следващи стопански години 3 749 х.лв.

3

8. 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 (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: 000 (хиляда) евро.

Матуритет: 60 месеца (шестдесет месеца)

Купон: фиксиран лихвен процент в размер 8⁰/0 (осем на сто) годишно Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа 4.08.2016 г.

Дата на сключване на заема: 04.08.2011 г.

За периода са извършени лихвени плащания както следва:

СеДмо лихвено плащане:

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

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

Сума за една облигация — 78,88 лева, представляващи левовата равностойност на 40,32877 евро
Лихвено плащане са получили всички облигационери, които са вписани като такива в книгата,
водена в Централен депозитар АД към 30.01.2015 г.

Дата на падеж на плащането — 04.02.2015 г.

На 19.01.2015 г. съветът на директорите е шёл решение и е одобрил предсрочно погасяване на цялата главница по облигационния заем. До датата на финансовия отчет всички задължения по облигационния заем са изплатени.

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

9.1. Основен акционерен капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2015г. 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 /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 3 декември 2015 акционери в Дружеството ст.

	към 31.12.2015	Кш 31.12.2014
Акционер	% от капитала	% от капитала
Агрион Инвест АД	99.39%	99.07%
Други физически и юридически лица	0.610%	0.93%
	100.00%	100.00%

ПМ

9.2. Резерви

Към 31.12.2015 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2014 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

9.3. Неразпределена печалба

Към 01.01.2015 г. неразпределената печалба е в размер на 23,972 хил. лева и е формирана от 20,691 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2014 г. и 3 281 хил. лева печалба от 2014 година.

Финансовият резултат за периода 01.01.2015 г. — 31.12.2015 г. е печалба в размер на 5 482 хил. лева.

9.4. Дивиденди

Съгласно чл. 10, ал. 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.

Дружеството приключва 2014 г. с печалба в размер на 3 281 х. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ [чл. 10, ал. 3/ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2014 г. е 2 996 х. лв. Размери на разпределението от печалбата за 2014

АГРО ФИНАНС АДСИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31.12.2015 година

г. за задължителен дивидент е 2 697 х. лв.. Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди. Съгласно заседание, проведено на 14.08.2015 г, Съветът на директорите на Агро Финанс АДСИЦ взе решение за изплащане на дивидента за 2014 г. на 27.08.2015 г. Сумата в размер на 2 697 х. лв. бе надлежно изплатена по реда и условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредба № 8 от 12.11.2003 г. на Централния депозитар за ценни книжа, Правилника на Централен депозитар АД и другите приложими разпоредби на действащото българско законодателство, чрез Централен Депозитар АД съгласно сключен договор и чрез банката — депозитар ОББ АД.

Към 3 декември структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	Всичко
Основен капитал	32 220	32 220	
Премии от емисии	4 765	4 765	
Натрупана печалба	21 275	20 691	
Печалба (загуба) за периода	5 482	584	
собствен капитал:	63 742	58 260	

10. ДОХОД НА АКЦИЯ

31 декември 2015 г.
Брой акции на 01.01.2015 г. 32 219 708 Брой
акции на 31.12.2015 г. 32 219 708 Средно
претеглен брой акции за периода 01 .2015 г. -
31.12.2015 г. 32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2015
г. - 31.12.2015 г. (хил. лева) Доход на една акция
(лева) 0.17

Други приходи 6 615

Общо приходи

30 септември 2014 г.

Брой акции на 01.01.2014 г. 18

Брой акции на 31.12.2014 г. 6639

Средно претеглен брой акции за
периода Ш.Ш.2014 г-31.12.2014
г.

Нетна печалба за периода 01 .01
2014 г. - 31.12.2014 г. (хил.
лева) 32 219 708

Доход на една акция (лева) 32 219 708

11. ПРИХОДИ

Дружеството отчита следните приходи . 32 219 708

з 281

Приходи по договори за аренда и наем	2015 г. BGN'000	2014 г. BGN'000	0.10
--------------------------------------	--------------------	--------------------	------

Приходи от преоценка на инвестиционни имоти

Печалба от продажба на нетекущи активи

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

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

11.1. Стопанска година 2014/2015:

За договори, касаещи стопанската 2014/2015 година, получени до 31.12.2014 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2014 г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2015 година.

Към 31.12.2015 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2014/2015 г. на обща стойност б 530 хил. лева да 136 хил. декара при средна рента 48,08 лева и е признало като приход за 2015 г. млата стойност в размер на б 530 хил. лв..

12. Стопанска година 2013/2014:

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 е признат през 2014 година.

За периода 01.01.2015 — 31.12.2015 г. дружеството има сключени нови договори за 2013/2014 с обща стойност 44 хил. лева и за 2012/2013 с обща стойност 3 хил. лева, които са признати през периода като текущ приход.

	2015 г. BGN'000	2014 г. BGN'000
АГРО ФИНАНС АД СИЦ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015	162	146
[Одина	<u>5</u>	<u>6</u>
12. РАЗХОДИ	1	3
		1
		11
	34	39
Административни разходи	59	52
Разходи за издръжка на офис		
Телекомуникационни разходи	63	28
Разходи за реклама и публикации на материали		
Разходи за одит, консултации и др. ВЪНШНИ услуги		
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД		8211900
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	9	9
Разходи за амортизация		1
Други административни разходи	775	1573
		2
Разходи за дейността		247
Разходи за КОН, БОБ, ИД	37	68
Разходи за Банка - депозитар		
Разходи за обслужващото дружество	<u>983</u>	<u>2046</u>
Разходи за Банка — довереник на облигационерите		
Обезценка на вземания		
Други разходи за дейността		

Общо разходи:

	2015 г. BGN'000	2014 г. BGN'000
13. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ		
Финансовите приходи и разходи включват:	1	95
	1	95
Финансови приходи		
Приходи от лихви по депозити	(73)	(782)
Други финансови приходи Общо	(2)	(2)
	(100)	(1)
Финансови разходи	175	785
Разходи за лихви		
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове		
Други финансови разходи		
Общо		

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Собственик на капитала на Дружеството упражняващ контрол — предприятие --майка

Агрион инвест АД

Дружества под общ контрол:

Омега Агро Инвест ЕООД

Полет 2000 Еоод

Агримарт ЕООД

Окош Консулт ЕООД

Толалт ЕООД

Биопродукти — България ЕООД

Агрион Финанс ЕАД

Ключов управленски персонси

Членовете на Съвета на директорите и Изпълнителният директор са ключовият управленски персонал, който отговаря за планирането, текущото ръководене и контролиране дейността на дружеството

Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетния период е 59 х. лв.

Сделки със свързани лица

През текущия и предходен период не са извършвани сделки със свързани лица и няма неуредени салда. Сключените договори за аренда са от предходни периоди.

15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови риск, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвенообвързани парични потоци.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Категории финансови инструменти

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Структурата на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по категории е посочена по-долу:	1 281	5 898
	893	2 856
Общо:		

Финансови активи

	Кредитен риск	
	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Кредити и вземания, в т.ч.		
Търговски вземания	2 174	8 754
Лихви по депозити		
Парични средства и парични еквиваленти		
Общо:	10 101 241	635
Финансови пасиви		
Задължение по облигационен заем	241	10 736
Търговски и други задължения		

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта — се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Матуритетът на вземанията от клиенти и начислената обезценка е както следва:

период на възникване	сума	обезценка
До 90 дни	378	560/0
от 91 до 180 дни	188	280/0
от 181 — 360 дни	11	20/0
от до 2 години над 2 години	91	140/0

Общо 673 100

относителен

За всички просрочени вземания са заведени съдебни дела. Ръководството е извършило анализ на тези вземания и за тези, за които съществува висока несигурност за тяхното събиране е начислена обезценка

3

5

1%

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Матурирещ анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матурирещ, определен спрямо договорения матурирещ и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2015 г.	от 1 до 3 м.	от 3 м. до 1 г.	от до 2 г.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови пасиви				
Задължение по облигационен заем				
Търговски и други задължения		241		241
Общо:		241		241

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени.

Риск на лихвоносни паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища, Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран. Дружеството не е изложено на лихвен риск спрямо облигационния заем, който е с фиксиран ЛИХВЕН процент и не поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са текущи непросрочени и безлихвени.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

Показател	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Общо дългов капитал, т.ч.:		9 779
Привлечени заемни средства		9 779
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(893)	(2 856)
Нетен дългов капитал	(893)	6 923
Общо собствен капитал	58 809	58 260
Общо капитал	57 916	65 183
Съотношение на задлъжнялост	0,02	0,11

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БОБ, големите търговски банки — дилъри и за определени специфични инструменти — директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в

отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно найнадеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период не са настъпили други събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.