

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 МАРТ 2014 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 1606, район Красно село, бул. „Генерал Тотлебен” № 85-87, ет. 2.

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

Настоящият Съвет на директорите е в състав:

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.

1.2. Лиценз за осъществяване на дейността

Комисията за финансов надзор е издала лиценз № 28-ДСИЦ от 24 юли 2006 г. на Дружеството за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

1.3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност.

Дейността на Дружеството се осъществява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

1.4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- с дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл.19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- с обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;

- Облигационен заем с обща номинална стойност 5 000 000 евро, сключен на 04.08.2011 г.;

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

2. Данни за обслужващото дружество

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4000, район Северен, ул. „Борис Дякович” № 10, ет. 5.

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.

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

3. Основни принципи на счетоводната практика

3.1. База за изготвяне на финансовия отчет

База за изготвяне на финансовите отчети са Закона за счетоводството (ЗСч), Закона за публичното предлагане на ценни книжа, ЗДСИЦ и Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети за приложение от Европейския съюз.

Спазени са основните счетоводни принципи:

- а) текущо начисляване – приходите и разходите по сделките и събитията са отразени счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;
- б) действащо предприятие
- в) предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- г) съпоставимост между приходите и разходите – признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който дружеството отчита ефекта от тях. Признаването на приходите се отразява за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

д) предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма;

3.2. Отчетна единица

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN).

3.3. Инвестиционни имоти (МСС 40)

Инвестиционните имоти на Дружеството са земеделски земи, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем/аренда и не се ползват за административни или производствени нужди.

Инвестиционните имоти се завеждат първоначално по цена на придобиване и всички разходи, свързани с покупката, при спазване на МСС 40 – Инвестиционни имоти. Дружеството използва модела на справедливата стойност. Изменението в резултат от промяната на справедливата стойност на инвестиционния имот се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

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

3.4. Дълготрайни материални активи (МСС 16)

Имотите, съоръженията и оборудването включват компютри и софтуер, автомобили и офис обзавеждане и оборудване. Те се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация. Цената на придобиване включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Дружеството прилага линейния метод за амортизация според полезния живот на активите, определен от ръководството, който съвпада и с този за данъчни цели. Годишните проценти за амортизация, които се използват са:

Компютри и софтуер	50%
Автомобили	25%
Други активи	15%

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

3.5. Нематериални дълготрайни активи (МСС 38)

Първоначалната оценка на НДА е по цена на придобиване. В дружеството е заведен един нематериален дълготраен актив – програмен продукт. При амортизацията му се прилага линейният метод и 50% норма на амортизация.

3.6. Вземания и задължения

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

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

3.7. Доходи на наети лица

Дружеството не начислило краткосрочни доходи на наети, не е разработвало и не прилага плановете за доходи на служителите 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.

Към 31.03.2014 г. Дружеството не е извършвало сделки във валути, различни от лева и евро и не е изложено на валутен риск.

3.9. Сделки със свързани лица

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

Към 31.03.2014г. „Агро финанс“ АДСИЦ има вземания по договори за наем и аренда сключени през предходни периоди, както следва:

		31.03.2014
ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	ВИД	
Агримарт ЕООД	Договори за наем/аренда	1 326
ОБЩО		1 326

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

3.10. Данъчно облагане

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

4. Инвестиционни имоти

Към 31.03.2014 г. Дружеството отчита 140 930 декара инвестиционни имоти на преоценена стойност 65 130 хил. лева или 88 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2014 г. Дружеството е притежавало 140 915 декара инвестиционни имоти /земяделски земи/, с балансова стойност 65 125 хил. лева.

През периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г. Дружеството е отписало 0,267 дка. земяделски земи, които са отчуждени със заповед от Община Долна Митрополия. През същия период са възстановени временно отписани 15 декара земяделски земи с балансова стойност 5 хил. лева от решени в полза на Дружеството съдебни дела.

5. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.03.2014 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 11 хил. лева. През периода са продадени дълготрайни материални активи с балансова стойност 3 хил. лева.

	<u>Автомобили</u>	<u>Други ДМА</u>	<u>Общо ДМА</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Сума към 31.12.2013	32	17	49
Увеличения	-	-	-
Намаления	-	(4)	(4)
Сума към 31.03.2014	32	13	45
Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2013	23	10	33
Увеличения	2	-	2
Намаления	-	(1)	(1)
Сума към 31.12.2014	25	9	34
Нетна стойност към 31.12.2013	9	7	16
Нетна стойност към 31.03.2014	7	4	11

6. Нематериални активи

Към 31.03.2014 г. в баланса на Дружеството няма посочени нематериални активи.

7. Търговски и други вземания

Към 31.03.2014 г. вземанията на Дружеството са в размер на 5 082 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	4 488	5 036
Вземания от предоставени аванси	8	8
Вземания от лихви по депозити	94	55
Вземания по съдебни спорове	459	467
Други вземания	33	33
Общо	5 082	5 599

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2013-2014 (4 044 хил. лева), 2012-2013 (447 хил. лева), 2010-2011 (2 хил. лева) и 2009-2010 (2 хил. лева). В стойността на вземанията за 2013-2014 стопанска година са включени и 1 326 хил. лева вземане от „Агримарт“ ЕООД (дружество под общ контрол).

Към 31.03.2014 г. общата стойност на обезценените вземания е в размер на 7 хил. лева. (31.12.2013 г.: 8 хил. лева)

Към 31.03.2014 г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 94 хил. лева, които произтичат от сключен договор за банков депозит с падеж след 31.03.2014 г.

Към 31.03.2014 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове в размер на 459 хил. лева. Една част от тях в размер на общо 268 хил. лева са по заведени граждански дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 191 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.

8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 31.03.2014 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.03.2014</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2013</u> (хил. лв.)
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по банков сметки	276	314
Парични средства по срочни депозити	3 445	3 945
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	9	30
Общо пари и парични еквиваленти	<u>3 730</u>	<u>4 289</u>

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

9. Предплатени разходи

Към 31.03.2014г. Дружеството отчита разходи в размер на 6 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховки, абонамент, реклама, годишни такси и членски внос, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.03.2013 г.: 16 хил. лева).

10. Задължения по облигационен заем

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

Пореден номер на емисията: 2 (втора)
 Вид ценни книжа: корпоративни облигации
 Вид на облигациите: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени.
 Брой облигации: 5 000 (пет хиляди) броя.
 Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро.
 Матуритет: 60 месеца (шестдесет месеца)
 Купон: фиксиран лихвен процент в размер 8% (осем на сто) годишно
 Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен
 Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.
 Дата на сключване на заема: 04.08.2011 г.

Дата на първо лихвено плащане: 04.02.2012 г.
Дата на второ лихвено плащане: 04.08.2012 г.
Дата на трето лихвено плащане: 04.02.2013 г.
Дата на четвърто лихвено плащане: 04.08.2013 г.

Пето лихвено плащане:

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

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

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 30.01.2014 г.

Дата на падеж на плащането – 04.02.2014 г.

11. Задължения за лихви по облигационен заем

Задълженията за лихви в размер на 120 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 04.02.2014 г. – 31.03.2014 г., отнасяща се за предстоящото шесто лихвено плащане по заема с падеж 04.08.2014 г.

12. Текущи задължения

Като текущи задължения дружеството отчита тези със срок на уреждане по-кратък от 12 месеца. Задълженията се отчитат по тяхната номинална стойност.

Към 31.03.2014 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 296 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.03.2014	31.12.2013
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Задължения към обслужващото дружество	206	747
Задължения към доставчици	65	71
Задължения към персонала	9	8
Задължения към осигурителни предприятия	2	1
Данъчни задължения	1	3
Други краткосрочни задължения	13	36
Общо текущи задължения	296	866

13. Други краткосрочни пасиви

Към 31.03.2014 г. Дружеството отчита други краткосрочни пасиви в размер на 2 641 хил. лева, които включват начислените суми по сключените договори за стопанската 2013/2014 година и непризната като приход за текущата година съгласно бележка 16.1

14. Собствен капитал

Основен капитал

Към 31.03.2014 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 32 220 хил. лева, разпределени в 32 219 708 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка. Към 31.12.2013 г. основният капитал на дружеството е в размер на 32 220 хил. лева.

Резерви

Към 31.03.2014 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2013 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

Натрупана печалба

Към 01.01.2014 г. неразпределената печалба е в размер на 23 192 хил. лева и е формирана от 20 339 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2013 г. и 2 853 хил. лева печалба от 2013 година.

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

След преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ сумата за разпределяне е в размер на 2 779 хил. лева, като решение за това трябва да се вземе от Общото събрание на акционерите след приемане на годишния одитиран финансов отчет за 2013 г.

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г. е печалба в размер на 946 хил. лева. За същия период на 2013 г. Дружеството е отчетло печалба в размер на 69 хил. лева.

Към 31.03.2014 г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.03.2014г.	31.12.2013г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Основен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Натрупана печалба	23 192	20 339
Печалба (загуба) за периода	946	2 853
Всичко собствен капитал:	61 123	60 177

15. Доход на акция

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

Брой акции на 01.01.2014 г.	32 219 708	Брой акции на 01.01.2013 г.	32 219 708
Брой акции на 31.03.2014 г.	32 219 708	Брой акции на 31.03.2013 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2014 г. - 31.03.2014 г.	32 219 708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2013 г. - 31.03.2013 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2014 г. - 31.03.2014 г. (хил. лева)	946	Нетна печалба за периода 01.01.2013 г. - 31.03.2013 г. (хил. лева)	679
Доход на една акция (лева)	0,03	Доход на една акция (лева)	0,02

16. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

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

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

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

16.1. Стопанска година 2013/2014:

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

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

През първото тримесечие на 2014 дружеството е признало като приход за 2014 година още една четвърт от тях 1 295 хил.лева. Останалите две четвърти в размер на 2 590 хил.лева ще бъдат признати през второ и трето тримесечие.

16.1.2. Получените/сключени договори за стопанската 2013/2014 г. след 31.12.2013 година ще бъдат признати за приход изцяло през 2014 година.

За периода 01.01.2014 – 31.03.2014 г. дружеството има сключени нови договори за 2013/2014 с обща стойност 79 хил. лева, от които през периода е признало 40 хил. лева като текущ приход през годината.

16.2. Стопанска година 2012/2013:

16.2.1. За договори касаещи стопанската 2012/2013 година, получени/сключени след 31.12.2013 г.: целият приход по договора е признат през 2014 година.

За периода 01.01.2014 – 31.03.2014 г. дружеството има сключени нови договори за 2012/2013 стопанска година с обща стойност 5 хил. лева, които е признало като текущ приход през периода.

Общо по точки 16.1 и 16.2. до 31.03.2014 г. дружеството е признало като приход от наем и аренда 1 340 хил. лева.

Към 31.03.2014 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 1 385 хил. лева, разпределени както следва:

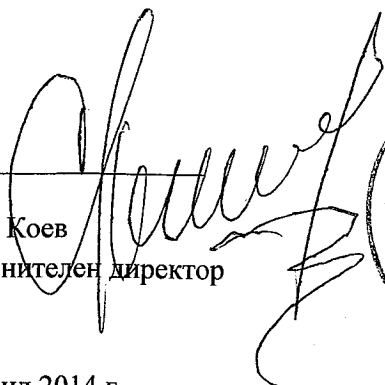
Приходи:	01.01.2014 г.- 31.03.2014 г.	01.01.2013 г.- 31.03.2013 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи по договори за аренда и наем	1 340	1 132
Приходи от продажба на дълготрайни активи	6	-
Други приходи	-	1
Финансови приходи в т.ч.:	39	27
Приходи от лихви	39	27
Други финансови приходи	-	-
Общо приходи	1 385	1 160

17. Разходи


Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.03.2014 г. са в размер на 439 хил. лева и са структурирани, както следва:

Разходи:	01.01.2014г.- 31.03.2014г.	01.01.2013г.- 31.03.2013г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Административни разходи	30	58
Разходи за издръжка на офис	1	13
Телекомуникационни разходи	-	-
Разходи за реклама и публикации на материали	1	2
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги		1
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	9	11
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	15	19
Разходи за амортизация	2	3
Други административни разходи	2	9
Разходи за дейността	213	230
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	2	2
Разходи за Банка- депозитар	-	-
Разходи за обслужващото дружество	206	206
Разходи за Банка – довереник на облигационерите	2	2
Други разходи за дейността	3	20
Балансова стойност на отписаните имоти	3	-

Финансови разходи	193	193
Разходи за лихви	193	193
Други финансови разходи	-	-
Общо разходи:	439	481


 Стоян Коев
 Изпълнителен директор




 Зорка Паскалева
 Главен счетоводител

22 април 2014 г.
 София, България