

“АГРО ФИНАНС ” АД СИЩ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011 ГОДИНА

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011 ГОДИНА

	Бележки	31.12.2011 (хил. лв.)	31.12.2010 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	54 578	45 895
Имоти, машини и съоръжения	5	30	18
Търговски и други вземания	6	4 334	3 454
Парични средства и парични еквиваленти	7	2 807	3 758
Предплатени разходи	8	2	55
ОБЩО АКТИВИ		61 751	53 180
ПАСИВИ			
Задължения по облигационен заем	9	9 779	-
Облигационен заем – текуща част	9	-	4 890
Текущи задължения	10	1 061	687
Други краткосрочни пасиви	11	2 529	1 971
ОБЩО ПАСИВИ		13 369	7 548
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		32 220	32 220
Резерви		4 765	4 765
Натрупана печалба		7 681	7 618
Текуща печалба		3 716	1 029
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		48 382	45 632
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		61 751	53 180

Подписан от името на Съвета на директорите на 15.03.2012 г.

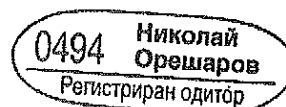
Васил Петков
Изпълнителен директор



Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторския доклад:

27. 03. 2012

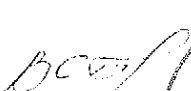
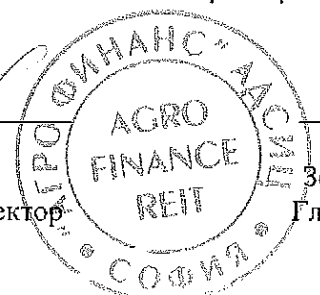
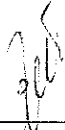


Обяснителните бележки, които следват по-долу са неразделна част от тези финансови отчети.

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011 ГОДИНА**

		<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
		<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи по договори за аренда и наем	14	3 015	2 673
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		2 460	59
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		-	343
Други приходи		91	-
Финансови приходи		206	206
Общо приходи	14	5 772	3 281
Административни разходи	15	(226)	(185)
Разходи за дейността	15	(1 305)	(1 329)
Финансови разходи		(525)	(369)
Балансова стойност на продадените имоти		-	(271)
Разходи от обезценка на вземания		-	(98)
Общо разходи	15	(2 056)	(2 252)
Печалба преди данъци		3 716	1 029
Разходи за данъци от печалбата		-	-
Нетна печалба за периода		3 716	1 029
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		3 716	1 029
Доход на акция (в лева)	13	0,12	0,03

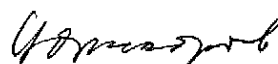
Подписан от името на Съвета на директорите на 15.03.2012 г.

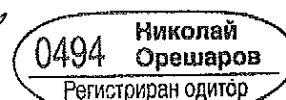




Васил Петков
 Изпълнителен директор

Зорка Паскалева
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторския доклад:





27.03.2012

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

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011 ГОДИНА**

	31.12.2011 <i>(хил. лв.)</i>	31.12.2010 <i>(хил. лв.)</i>
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления, свързани с търговски контрагенти	2 876	2 261
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1 220)	(1 456)
Плащания, свързани с възнаграждения	(100)	(84)
Плащания, свързани с данъци	(4)	(4)
Плащания за лихви, комисионни и др.	(9)	(1)
Други постъпления / плащания	7	3
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 550	719
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания, свързани с покупка на дълготрайни активи	(31)	-
Плащания, свързани с покупка на инвестиционни имоти	(6 202)	(1 732)
Постъпления от продажба на инвестиции	-	343
Други постъпления / плащания	-	(1)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(6 233)	(1 390)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления, свързани с емитиране на ценни книжа	9 779	-
Постъпления, свързани с получени заеми	3 000	-
Постъпления от лихви, комисионни и др.	100	205
Плащания, свързани с получени заеми	(7 890)	-
Плащания за лихви, комисионни и др.	(292)	(337)
Изплатени дивиденди	(965)	(254)
Курсови разлики	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	3 732	(387)
НЕТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА	(951)	(1 058)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	3 758	4 816
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	2 807	3 758

Подписан от името на Съвета на директорите на 15.03.2012 г.



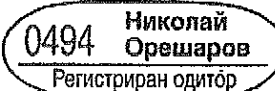


Васил Петков
Изпълнителен директор

Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторския доклад:

27.03.2012



0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

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

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31 ДЕКЕМВРИ 2011 ГОДИНА

	Основен капитал (хил. лв.)	Резерви (хил. лв.)	Нагрупана печалба/ (загуба)		Общо (хил. лв.)
			Печалба (хил. лв.)	Загуба (хил. лв.)	
Салдо на 01/01/2010	32 220	4 765	7 876	-	44 861
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	1 029	-	1 029
Разпределение на печалбата за дивиденди	-	-	(258)	-	(258)
Салдо на 31/12/2010	32 220	4 765	8 647	-	45 632
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	3 716	-	3 716
Разпределение на печалбата за дивиденди	-	-	(966)	-	(966)
Салдо на 31/12/2011	32 220	4 765	11 397	-	48 382

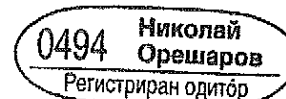
Подписан от името на Съвета на директорите на 15.03.2012 г.

Васил Петков
Изпълнителен директор

Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторския доклад:

27.03.2012



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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2011 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.

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

На проведеното на 02.11.2010 г. извънредно ОСА се приеха изменения и допълнения в Устава за удължаване срока на дейността на Дружеството на безсрочен, на актуализиране стойността на капитала, записана в него, както и за синхронизирането на устава съобразно настъпилите промени в законодателството. С Решение № 759 – ДСИЦ от 25.11.2010г. КФН одобри представените промени и те са обявени в Търговския регистър.

На проведеното на 14.03.2011 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ беше взето решение за освобождаване на Председателя на Съвета на директорите на дружеството г-жа Валентина Николова Цонева и избиране на нов член на Съвета на директорите – г-н Васил Стефанов Петков. Г-н Васил Стефанов Петков беше избран и за Председател на Одитния комитет на Дружеството.

На 24.03.2011г. Агенцията по вписванията към Търговския регистър вписа промяната в състава на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ.

На 09.06.2011 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ, на което бяха взети решения относно изменения и допълнения в Устава на Дружеството, промяна на одитора на Дружеството, разпределяне на брутен дивидент за 2010 г. и емитиране на облигации с обща номинална стойност до 10 000 000 (десет милиона) лева, включително, или равностойността им в евро, в срок до края на 2011г.

На 27.06.2011г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промените в Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ, приети с решение на ОСА на дружеството, проведено на 09.06.2011г. и одобрени от КФН с решение № 367-ДСИЦ.

На 28.06.2011г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени по партидата на „Агро Финанс“ АДСИЦ за смяна на Изпълнителния директор. На основание взето решение от Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на заседание проведено на 23.06.2011г. г-жа Десислава Иванова Тошева беше избрана за Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ, а г-н Васил Стефанов Петков беше избран за изпълнителен член на „Агро Финанс“ АДСИЦ. Съветът на директорите овласти Изпълнителния директор Васил Стефанов Петков да представлява Дружеството.

Настоящият Съвет на директорите е в състав:

Г-н Васил Стефанов Петков: изпълнителен член на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

Г-жа Десислава Иванова Тошева: Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

Г-н Сава Василев Савов: Заместник-председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Г-н Васил Стефанов Петков.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

1.2. Лиценз за осъществяване на дейността

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

1.3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност.

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

1.4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- с дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл. 19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- с обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;
- Облигационен заем с обща номинална стойност 5 000 000 евро, сключен на 04.08.2011г.;
- Договор за независим финансов одит за 2011 година с регистрирания одитор НИКОЛАЙ НИКОЛОВ ОРЕШАРОВ, с диплома № 0494

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

2. Данни за обслужващото дружество

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление град София, ул. Владайска 71.

“АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД се представлява и управлява от управителя Петър Иванов Христов.

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 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. Имоти, машини и съоръжения (МСС 16)

Имотите, машините и съоръженията включват компютри и софтуер, автомобили и офис обзавеждане и оборудване. Те се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация и загубата от обезценка. 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 активи (МСС 38)

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

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 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 2011 г. Дружеството не е извършвало сделки във валути, различни от лева и евро, и не е изложено на валутен риск.

3.9. Сделки със свързани лица

През 2011г. 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

Към 31.12.2011г. Дружеството отчита 140 841 декара инвестиционни имоти на стойност 54 578 хил. лева или 88 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2011г. Дружеството е притежавало 130 681 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, с балансова стойност 45 895 хил. лева.

През периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. Дружеството е придобило чрез закупуване 10 137 декара земеделски земи, чиято балансова стойност е 6 197 хил. лева.

През същия период Дружеството е придобило чрез замени 4 931 декара земеделски земи, като е дало в замяна 4 925 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 1 636 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 1 619 хил. лева и направените разходи по замените в размер на 17 хил. лева.

През периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 118 декара земеделски земи с балансова стойност 39 хил. лева поради заведени съдебни спорове, които са в процес на решаване. През същия период поради приключили съдебни спорове в инвестиционните имоти по баланса на Дружеството са възстановени 135 декара временно отписани земеделски земи с балансова стойност 48 хил. лева.

Към 31.12.2011 г. Дружеството е направило преоценка на притежаваните инвестиционни имоти. Печалбата в резултат от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти е в размер на 2 460 хил. лева.

5. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.12.2011 г. тяхната балансова стойност е в размер на 30 хил. лева. Придобити са два актива на обща стойност 31 хил. лева.

	Автомобили	Други ДМА	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Сума към 31.12.2010	61	16	77
Увеличения	30	1	31
Намаления			
Сума към 31.12.2011	91	17	108
Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2010	50	9	59
Увеличения	16	3	19
Намаления			
Сума към 31.12.2011	66	12	78
Нетна стойност към 31.12.2011	25	5	30
Нетна стойност към 31.12. 2010	11	7	18

6. Търговски и други вземания

Към 31.12.2011г. вземанията на Дружеството са в размер на 4 334 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.12.2011</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2010</u> (хил. лв.)
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	3 884	3 041
Вземания по съдебни спорове	251	284
Вземания от лихви	153	58
Вземания от предоставени аванси	13	68
Други вземания	33	3
Общо	<u>4 334</u>	<u>3 454</u>

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2011-2012 (3 188 хил. лева), 2010-2011 (680 хил. лева) и 2009-2010 (26 хил. лева). Към 31.12.2011г. общата стойност на обезценените вземания е в размер на 10 хил. лева. (31.12.2010г.: 98 хил. лева)

Към 31.12.2011г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове в размер на 251 хил. лева. Една част от тях в размер на общо 118 хил. лева са по заведени 13 граждански дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години, от които 13 хил. лева са по вече решени в полза на „Агро Финанс“ АДСИЦ дела, а останалата част са в процес на решаване от съда. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 133 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя и към края на отчетния период не са приключили. В тази сума са включени балансовата стойност на имотите и всички държавни такси и разходи по съдебните спорове.

Към 31.12.2011г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 153 хил. лева, които произтичат от сключени договори за предоставяне на банкови депозити с падеж след 31.12.2011г.

7. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 31.12.2011 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.12.2011</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2010</u> (хил. лв.)
Парични средства в брой	-	1
Парични средства по банкови сметки	42	37
Парични средства по срочни депозити	2 744	3 706
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	21	14
Общо пари и парични еквиваленти	<u>2 807</u>	<u>3 758</u>

8. Предплатени разходи

Към 31.12.2011 г. Дружеството отчита предплатени разходи в размер на 2 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховки, абонамент, годишни такси и членски внос, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.12.2010 г.: 55 хил. лева).

9. Задължения по облигационен заем

На 04.08.2011г. „Агро Финанс“ АДСИЦ емитира корпоративни обезпечени облигации (склучи 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.

На падежа 25.03.2011г. Дружеството е погасило изцяло задължението си по емисия необезпечени корпоративни облигации в размер на 2 500 000 евро (4 889 575 лева) при следните основни параметри: фиксиран лихвен процент в размер 7.5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно, 6 (шест) месечен период на лихвени плащания; срок 3 години.

10. 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 31.12.2011 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 1 061 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2011 (хил. лв.)	31.12.2010 (хил. лв.)
Задължения към обслужващото дружество	563	440
Задължения за лихви	321	97
Задължения към доставчици	94	130
Задължения по получени аванси	61	-
Други краткосрочни задължения	22	20
Общо текущи задължения	1 061	687

Задълженията за лихви в размер на 321 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 04.08.2011г. – 31.12.2011г., отнасяща се за предстоящото първо лихвено плащане по заема с падеж 04.02.2012г. Дата на сключване на облигационния заем: 04.08.2011г. Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен.

Задълженията към доставчици включват начислени комисионни по сключени договори за посредничество за закупуване на земеделска земя в размер на 69 хил. лева (към 31.12.2010 г.: 120 хил. лева).

11. Други краткосрочни пасиви

Към 31.12.2011 г. Дружеството отчита други краткосрочни пасиви в размер на 2 529 хил. лева, които включват частта от сумата по сключените договори за текущата стопанска 2011/2012 година, отнасяща се за следващия отчетен период и непризната като приход за текущата година съгласно бележка 14.1., както и авансово получени суми за следващи стопански години.

12. Собствен капитал

Основен капитал

Към 31.12.2011 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 31.12.2010г. основният капитал на дружеството е в размер на 32 220 хил. лева.

Резерви

Към 31.12.2011 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите. Към 31.12.2010г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

Натрупана печалба

Към 01.01.2011 г. неразпределената печалба е в размер на 8 647 хил.лева и е формирана от 7 618 хил. лева натрупана печалба към 31.12.2010 г. и 1 029 хил. лева печалба от 2010 година.

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

На Редовното годишно общо събрание на акционерите след приемане на одитирания финансов отчет за 2010г. беше взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2010 г. в размер на 966 591,24 лева или 91,87% от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 1 052 083,53 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,03 лева;. (За 2009г. по решение на ОСА беше разпределен брутен дивидент в размер на 257 757,66 лв. или 95.90 % от печалбата за разпределяне.).

В резултат на това решение към 31.12.2011 г. неразпределената печалба е в размер на 7 681 хил.лева.

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. е печалба в размер на 3 716 хил. лева. За същия период на 2010 г. Дружеството е отчетло печалба в размер на 1 029 хил. лева.

Към 31.12.2011 г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2011г.	31.12.2010г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Основен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Натрупана печалба	7 681	7 618
Текуща печалба	3 716	1 029
Всичко собствен капитал:	48 382	45 632

13. Доход на акция

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

Брой акции на 01.01.2011г.	32 219 708	Брой акции на 01.01.2010г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2011г.	32 219 708	Брой акции на 30.09.2010г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2011г. - 31.12.2011 г.	32 219 708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2010г. - 31.12.2010 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2011г.-31.12.2011 г. (хил. лева)	3 716	Нетна печалба за периода 01.01.2010 г.-31.12.2010 г. (хил. лева)	1 029
Доход на една акция (лева)	0,12	Доход на една акция (лева)	0,03

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:

№	Описание	хил. лева
	Финансов резултат за 2011 г.: печалба	3 716
чл. 10, ал.3, т.1	Увеличение на финансовия резултат с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	6
чл. 10, ал.3, т.1	Намаление на финансовия резултат с приходите от последващи оценки на недвижими имоти	2 460
	Сума за разпределяне на дивидент	1 262

След преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ сумата за разпределяне на дивидент е в размер на 1 262 хил. лева, като решение за това се взема от Редовното годишно общо събрание на акционерите след приемане на настоящия годишен одитиран финансов отчет за 2011 г.

14. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

- Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под аренда и наем
- Приходи от преоценка на инвестиционни имоти
- Приходи от продажба на инвестиционни имоти
- 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 следващата календарна година.

14.1. Стопанска година 2011/2012:

14.1.1. За договори касаещи стопанската 2011/2012 година, получени до 31.12.2011г.: една четвърт от прихода е признат през 2011г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2012 година.

14.1.2. За договори касаещи стопанската 2011/2012 година, получени след 31.12.2011 г.: целият приход ще бъде признат през 2012 година.

14.2. Стопанска година 2010/2011:

14.2.1. За договори касаещи стопанската 2010/2011 година, получени до 31.12.2010г.: една четвърт от прихода е признат през 2010г. и три четвърти от прихода е признат през 2011г.

14.2.2. За договори касаещи стопанската 2010/2011 година, получени след 31.12.2010 г.: целият приход е признат през 2011 година.

14.3. Предходни стопански години:

За договори касаещи предходни стопански години, получени в периода от 01.01.2011г. до 31.12.2011г.: целият приход е признат през 2011 година.

Към 31.12.2011 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 5 772 хил. лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2011г.- 31.12.2011г. (хил. лв.)	01.01.2010г.- 31.12.2010г. (хил. лв.)
Приходи по договори за аренда и наем	3 015	2 673
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	2 460	59
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	343
Други приходи	91	-
Финансови приходи	206	206
Приходи от лихви	194	205
Други финансови приходи	12	1
Общо приходи	5 772	3 281

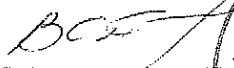
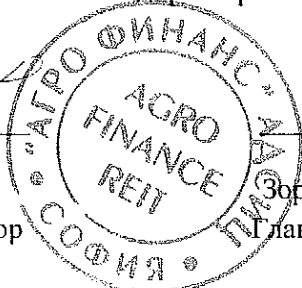
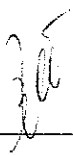
Към 31.12.2011г. част от обезценените вземания към 31.12.2010г. са платени. Стойността на направената им обезценка в предходен отчетен период в размер на 88 хил. лева е призната като Приходи от възстановени загуби от обезценка в текущия период в Други приходи.

15. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.12.2011 г. са в размер на 2 056 хиляди лева и са структурирани както следва:

Разходи:	01.01.2011г.- 31.12.2011г.	01.01.2010г.- 31.12.2010г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на вземанията		98
Административни разходи	226	185
Разходи за издръжка на офис	32	32
Телекомуникационни разходи	3	3
Разходи за реклама и публикации на материали	4	3
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	20	21
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	25	20
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	69	64
Разходи за амортизация	19	16
Други административни разходи	54	26
Разходи за дейността	1 305	1 329
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	13	8
Разходи за Банка- депозитар	1	1
Разходи за обслужващото дружество	1 097	1 220
Възнаграждения на инвестиционните посредници	49	-
Разходи по облигационен заем – оценки на имоти и вземания, нотариални и др. такси	41	-
Разходи за Банка – довереник на облигационерите	5	-
Разходи за застраховка	54	56
Други разходи за дейността	45	44
Финансови разходи	525	369
Разходи за лихви	516	367
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	-	1
Други финансови разходи	9	1
Балансова стойност на продадените активи	-	271
Общо разходи:	2 056	2 252

Подписан от името на Съвета на директорите на 15.03.2012 г.




 Васил Петков
 Изпълнителен директор

Зорка Паскалева
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторския доклад: