

“АГРО ФИНАНС ” АД СИЦ

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006 ГОДИНА

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

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



ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

ДО "Ти Би Ай Консултинг" ЕООД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО
НА "Агро Финанс" АДСИЦ
СОФИЯ

Отговорности на ръководството и одиторите

Извършихме одит на баланса на "Агро Финанс" АДСИЦ към 31 декември 2006 година, както и на отчета за доходите, отчета за паричните потоци и отчета за промените в собствения капитал за годината, завършваща на тази дата. Отговорността за изготвянето на финансовия отчет се носи от ръководството на дружеството. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение, основаващо се единствено на извършения от нас одит.

База за становище

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

Одиторско мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет на "Агро Финанс" АДСИЦ представя достоверно, във всички съществени аспекти, имущественото и финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2006 година, както и резултата от неговата дейност, промяната в паричните потоци и измененията в собствения капитал за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

05 февруари 2007 г.
София, България

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

Стефана Стойцева
Регистриран одитор, диплома № 0154



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
Отчетен период: 31 декември 2006

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
	<u>(BGN)</u>	<u>(BGN)</u>
АКТИВИ		
А. Нетекущи активи		
I. Инвестиционни имоти	2 087 296	-
II. Дълготрайни материални активи	24 198	-
III. Нематериални активи	3 350	-
	<u>2 114 844</u>	<u>-</u>
Б. Текущи активи		
I. Материални запаси	-	-
II. Търговски и други вземания	98 257	-
III. Парични средства	32 450	-
IV. Разходи за бъдещи периоди	307	-
	<u>131 014</u>	<u>-</u>
СУМА НА АКТИВА (А + Б)	<u>2 245 858</u>	<u>-</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
А. Собствен капитал		
I. Основен капитал	650 000	-
II. Резерви	-	-
III. Финансов резултат		
1. Натрупана печалба/загуба	-	-
2. Текуща печалба	128 780	-
	<u>128 780</u>	<u>-</u>
Общо собствен капитал	<u>778 780</u>	<u>-</u>
Б. Текущи пасиви		
I. Текущи задължения	1 467 078	-
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)	<u>2 245 858</u>	<u>-</u>

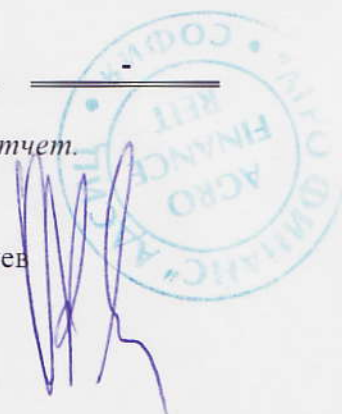
Съпроводителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

Главен счетоводител
Елеонора Стоева

Ръководител
Огнян Калев

Заверил:

05 02 2007



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
Отчетен период: 31 декември 2006

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
	<u>(BGN)</u>	<u>(BGN)</u>
<i>Разходи по икономически елементи</i>		
Разходи за материали	8 525	-
Разходи за външни услуги	78 306	-
Разходи за амортизации	7 223	-
Разходи за заплати и осигуровки	30 606	-
Други разходи	1 571	-
	<u>126 231</u>	<u>-</u>
Финансови разходи		
Други разходи по финансови операции	11 750	-
	<u>11 750</u>	<u>-</u>
Общо разходи за дейността	137 981	-
Печалба от обичайната дейност	128 780	-
Извънредни разходи	-	-
Общо разходи	137 981	-
Разходи за данъци	-	-
Всичко	<u>266 761</u>	<u>-</u>
Приходи от дейността		
Приходи от инвестиционни имоти	-	-
Други	262 529	-
	<u>262 529</u>	<u>-</u>
Финансови приходи		
Други финансови приходи	4 232	-
	<u>4 232</u>	<u>-</u>
Общо приходи от дейността	266 761	-
Загуба от обичайната дейност	-	-
Извънредни приходи	-	-
Общо приходи	266 761	-
Нетна загуба за периода	-	-
Всичко	<u>266 761</u>	<u>-</u>

Съпроводителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

Главен счетоводител
Елеонора Стоева

Ръководител
Огнян Калев

Заверил:

05.02.2007

0154 Стефана Стоицева
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
Отчетен период: 31 декември 2006

Наименование на паричните потоци	31.12.2006 (BGN)		
	постъ- пления	плаща- ния	нетен поток
А. Парични потоци от специализирана инвестиционна дейност			
Парични потоци, свързани с инвестиционни имоти	-	1 682 246	(1 682 246)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, др.	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	97	-	97
<i>Всичко парични потоци от специализирана инвестиционна дейност (А)</i>	<i>97</i>	<i>1 682 246</i>	<i>(1 682 149)</i>
Б. Парични потоци от неспециализирана инвестиционна дейност			
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	-	81 611	(81 611)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, др.	71	970	(899)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	207	37 606	(37 399)
Други парични потоци от неспециализирана инвестиционна дейност	15 186	18 769	(3 583)
<i>Всичко парични потоци от неспециализирана инвестиционна дейност (Б)</i>	<i>15 463</i>	<i>138 956</i>	<i>(123 492)</i>
В. Парични потоци от финансова дейност			
Парични потоци, свързани с емитиране на ценни книжа	650 000	-	650 000
Парични потоци, свързани с получени заеми.	1 200 000	-	1 200 000
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, др.	2 660	14 569	(11 908)
<i>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</i>	<i>1 852 660</i>	<i>14 569</i>	<i>1 838 092</i>
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	1 868 220	1 835 770	32 450
Д. Парични средства в началото на периода	-		
Е. Парични средства в края на периода	32 450		

Съпроводителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

Главен счетоводител
Елеонора Стоева

Ръководител
Огнян Калев

Заверил:

05.02.2007



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
Отчетен период: 31 декември 2006

BGN

Показатели	Основен капитал	Резерви	Натрупани печалби/загуби		Общо Собствен капитал
			Печалба	Загуба	
Салдо в началото на отчетния период	-	-	-	-	-
Нетна печалба/загуба за периода	-	-	128 780	-	128 780
5. Последващи оценки на ДМА и НДА	-	-	-	-	-
7. Записване на акционерен капитал.	650 000	-	-	-	650 000
Салдо към края на отчетния период	650 000	-	128 780	-	778 780
Собствен капитал към края на отчетния период	650 000	-	128 780	-	778 780

Съпроводителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

Главен счетоводител
Елеонора Стоева

Ръководител
Огнян Калев

Заверил:

0154 Стефана Стоицева
Регистриран одитор

05.02.2007



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006 ГОДИНА

I. Данни за Дружеството

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 Оборище, ул. “Дунав” № 5.

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 първоначалната регистрация капиталът на Дружеството е 500 000 лева, разпределен в 500 000 безналични, обикновени акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една. Капиталът е изцяло внесен под формата на парични вноски.

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 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.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от 5 лица: ЗПАД “БУЛСТРАД” АД, рег. по ф. д. № 2710/1992 г., по описа на СГС – представлявано от Румен Иванов Янчев, ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД, рег. по ф. д. № 14871/1994 г. по описа на СГС – представлявано от Светла Иванова Несторова - Асенова, /вписана в търговския регистър с Решение № 2 от 23.08.2006 г. като представител на ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД на мястото на Марио Евтимов Костов/, “СИЕСАЙЕФ” АД, рег. по ф. д. № 2435/2005 г. по описа на СГС – представлявано от Данаил Михайлов Каменов, “ПЕРСИМОН” ЕООД, рег. по ф. д.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Огнян Йорданов Калев.

Дружеството е учредено за срок от 7 години.

2. Лиценз за осъществяване на дейността

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

3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност. Основни договори

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.

През 2006 г. Дружеството е сключило следните основни договори:

- на 01 април 2006 г. с обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ: “ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ” ЕООД - София. Договорът е с неопределен срок на действие;
- на 18 април 2006 г. с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- на 05 април 2006 г. с дружество - оценител на придобиваните недвижими имоти, във вр. с чл. 19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- на 18 април 2006 г. с инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството: “ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ” ЕАД

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващото дружество “ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ” ЕООД.



II. Данни за обслужващото дружество

“ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 2175/2004 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление София, ул. “Дунав” № 5.

Предметът на дейност включва финансово-консултантски услуги, специализирани посреднически услуги и ноу-хау. „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД има опит като финансов консултант при определяне на инвестиционна стратегия на компании и привличане на дялово и дългово финансиране от българския капиталов пазар, извършвайки следните дейности: изготвяне на анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на финансов ресурс и предложения относно конкретна форма на финансиране дейността на АДСИЦ; изготвяне на анализи и предложения относно промени и замени в източниците на финансиране на АДСИЦ и на относителното тегло на тези източници в капиталовата му структура; изготвяне на проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на предложения за покупка от АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти; проучване състоянието на недвижимите имоти, които АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия; Изготвяне на предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта и другите вътрешни актове на АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Организационната структура на дружеството включва финансово-счетоводен отдел, юридически отдел и експертни екипи за работа по отделни проекти.

На “ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ” ЕООД 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.

Обслужващото дружество се представлява и управлява от управителите Десислава Иванова Йорданова и Маруся Тонева Русева заедно и поотделно.



III. Основни принципи на счетоводната практика

База за изготвяне на финансовия отчет

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

Отчетна единица

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN).

Инвестиционни имоти (МСФО 40)

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

Първоначалната оценка на придобитите инвестиционни имоти включва цената на придобиване, както и всички разходи, свързани с покупката – данъци при придобиването, нотариалните такси, както и други разходи по сделката.

Към 31.12.2006 г. Дружеството отчита инвестиционни имоти на стойност 2 087 296 лева. Придобитите имоти представляват земеделски земи общо с площ 10 306, 332 дка. разпределени в различни региони на страната. Към 31.12.2006 г. придобитите имоти не са отдадени под аренда и в тях не са правени подобрения.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, притежаваните от Дружеството недвижими имоти са оценени в края на финансови година. За отразяване преоценката във финансовите отчети е приложен модела на справедливата стойност. В резултат от извършените преоценки на имотите, балансовата им стойност е увеличена с 261 539 лева. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната като приход в отчета за доходите.

Дълготрайни материални активи (МСФО 16)

Дружеството признава за актив всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване, когато: а) е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с актива, и б) себестойността на актива за предприятието може надеждно да бъде оценена.

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност. Себестойността на един имот, машина, съоръжение или оборудване включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

Последващото оценяване на ДМА се извършва по препоръчителния подход съгласно МСФО 16. Стойностният праг на същественост за материалните

дълготрайни активи е 500 лв. При амортизацията на ДМА се прилага линейният метод.

Към 31.12.2006 г. ДМА са с общ размер 24 198 лева, разпределени както следва:

Транспортни средства	19 971 лева
Други (компютърна техника и комуникации)	4 227 лева

Нематериални дълготрайни активи (МСФО 38)

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

Към 31.12.2006 г. НДА са в размер на 3 350 лева, представляващи програмни продукти

Търговски и други вземания

Към 31.12.2006 г. Дружеството отчита предоставени аванси в размер на 93 177 лева, които са със срок на погасяване до 1 месец.

Отчетени са и други вземания общо в размер на 5 080 лева, от които от подотчетни лица – 4 500 лева.

Парични средства

Паричните средства включват парични средства в брой и по банкови сметки, общо на стойност 32 450 лева към 31.12.2006 г. От всички парични средства 99,51% представляват наличности по разплащателни сметки.

Финансови разходи за бъдещи периоди

Към 31.12.2006 г. Дружеството отчита финансови разходи за бъдещи периоди в размер на 307 лева.

Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството представлява нетната стойност на активите.

Към 31.12.2006 г. собственият капитал на дружеството е 778 780 лева, състоящ се от основен капитал в размер на 650 000 лева, съответстващ на номиналната стойност на издадените обикновени поименни безналични акции с право на глас и финансов резултат – печалба в размер на 128 780 лева.

Печалбата е формирана основно от последваща оценка на инвестиционни имоти. Съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ печалбата, подлежаща на разпределение се получава, като финансовите резултат се коригира с извършените приходи от последващи оценки на недвижими имоти.

Текущи задължения

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

Към 31.12.2006 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 1 467 078 лева, разпределени както следва:

Задължения към обслужващото дружество	14 343 лева
Задължения по получени банкови кредити	1 200 000 лева
<i>В т.ч. със срок на изискуемост до 3 месеца</i>	<u>1 000 000 лева</u>
<i>със срок на изискуемост до 1 година</i>	<u>200 000 лева</u>
Задължения към доставчици	241 992 лева
Други краткосрочни задължения	10 743 лева
<i>В т.ч. разчети за гаранции</i>	<u>10 260 лева</u>

Приходи

Дружеството отчита като приходи brutните потоци от икономически изгоди, получени от :

- продажби на услуги
- от лихви и други от използването на активите на дружеството от трети лица
- други

Критериите за признаване на приходите са:

- когато е вероятно да има икономическа изгода, свързана със сделка и
- сумата на прихода е надеждно изчислима;
- приходите от дадена сделка се признават едновременно с извършените разходи за нея. В противен случай се отчитат като аванс или приход за бъдещ период до момента, в който могат да бъдат надеждно изчислени.

Към 31.12.2006 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 266 761 лева. Те са формирани:

От дейността	262 529 лева
Финансови приходи	<u>4 232 лева</u>

При извършената преоценка на притежаваните инвестиционни имоти Дружеството формира положителна разлика в размер на 261 539 лева, които представляват 99,62% от приходите от дейността. Останалите източници на приходи от дейността са:

приходи от продажби на услуги	97 лева
други приходи от дейността	<u>983 лева</u>

Финансовите приходи на Дружеството са: от лихви - в размер на 2 731 лева и други финансови приходи - 1 501 лева.

Разходи по икономически елементи

Разходите са представени във финансовия отчет, групирани по икономически елементи, съобразно тяхната същност:

Разходи за материали	8 525 лева
Разходи за външни услуги	78 306 лева
Разходи за амортизация	7 223 лева
Разходи за заплати и осигуровки	30 606 лева
Други	1 571 лева

Разходите за заплати и осигуровки включват възнагражденията по договори за управление, по трудови договори, социалните и здравни осигуровки.

Финансови разходи

Финансовите разходи, отразени във финансовия отчет на дружеството към 31.12.2006 г. са в размер на 11 750 лева, разпределени, както следва:

Разходи за лихви	10 805 лева
Разходи по банкови операции	923 лева
Други	22 лева

IV. Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството е равен на нетната стойност на активите му. В търговския регистър е вписан капиталът, с който дружеството е учредено: 500000 лева, разпределени в 500 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка една, както и последващото увеличение на капитала, в резултат от публично предлагане, в размер на 150 000 лева.

Така, за периода от началото на 2006 г. до края на 2006 г. основният капитал на дружеството нараства от 500 000 лева до 650 000 лева.

Към 31.12.2006 собственият капитал е увеличен с печалбата за периода в размер на 128 780 лева.

Към края на 2006 г. структурата на собствения капитал е следната:

Основен капитал	650 000 лева
Нетен финансов резултат/печалба	128 780 лева

V. Отчет за паричните потоци

Дружеството е класифицирало паричните си потоци в три групи, като измененията през 2006 г. са следните:

Парични средства в началото на периода	-
Нетен поток от специализирана инвестиционна дейност	(1 682 149) лева
Нетен поток от неспециализирана инвестиционна дейност	(123 492) лева
Нетен поток от финансова дейност	1 838 092 лева
Парични средства в края на периода	32 450 лева

VI. Данъчно облагане

Съгласно чл. 62б от ЗКПО (отм.), регламентиращ данъчното облагане за 2006 г., Дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. Следователно, "Агро Финанс" АДСИЦ не дължи корпоративен данък върху частта от печалбата си от инвестиционна дейност.

05 февруари 2007 г.

София, България

