

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
И  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**за**

**2012 г.**

**/ИНДИВИДУАЛЕН/**

## Съдържание

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА .....                                                     | 3  |
| I. Обща информация за дружеството .....                                       | 3  |
| II. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството .....          | 5  |
| III. Анализ на резултатите от дейността през 2012 г. ....                     | 7  |
| IV. Важни събития настъпили след изготвяне на финансовия отчет.....           | 7  |
| V. Основни насоки и бъдещо развитие в дейността на „БФЗЗ” АДСИЦ .....         | 8  |
| VI. Информация за членовете на СД.....                                        | 9  |
| ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ.....                                           |    |
| Отчет за финансовото състояние.....                                           | 14 |
| Отчет за всеобхватния доход .....                                             | 15 |
| Отчет за паричните потоци по прекия метод.....                                | 16 |
| Отчет за собствения капитал .....                                             | 17 |
| VII. Пояснителни бележки .....                                                | 18 |
| 1. Обща информация .....                                                      | 18 |
| 2. База за изготвяне .....                                                    | 19 |
| 3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения ..... | 20 |
| 4. Сравнителни данни .....                                                    | 20 |
| 5. Функционална валута и валута на представяне .....                          | 20 |
| 6. Основни елементи на счетоводната политика .....                            | 20 |
| 7. Предоставени аванси .....                                                  | 21 |
| 8. Инвестиции в дъщерни предприятия.....                                      | 22 |
| 9. Инвестиционни имоти .....                                                  | 22 |
| 10. Текущи вземания.....                                                      | 22 |
| 11. Парични средства.....                                                     | 22 |
| 12. Регистриран капитал.....                                                  | 23 |
| 13. Финансови приходи.....                                                    | 23 |
| 14. Разходи за дейността .....                                                | 23 |
| 15. Сделки със свързани лица.....                                             | 23 |
| 16. Възнаграждения на съвета на директорите .....                             | 23 |
| 17. Управление на финансовия риск.....                                        | 24 |
| 18. Възнаграждения за одит .....                                              | 25 |
| 19. Събития след края на отчетния период .....                                | 25 |

## **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

### **I. Обща информация за дружеството**

"Български фонд за земеделска земя" АДСИЦ ("Дружеството" или „Фондът“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено за неопределен срок на учредително събрание проведено на 17.12.2010 г. и е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписвания под ЕИК 201391828 на 17.01.2011 г. Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

Дружеството е с предмет на дейност набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства 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.

#### **Управителен орган:**

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите (СД) са:

- Валентин Георгиев Терзийски – Изпълнителен Директор и Председател на СД
- Стилиян Милчев Александров – Независим член на Съвета на директорите
- Даниела Михайлова Табакова – Член на Съвета на директорите

През 2012 г. не са извършени промени в състава на съвета на директорите.

#### **Седалище и адрес на управление:**

гр. София, Район Връбница, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34

#### **Клонова мрежа:**

"Български фонд за земеделска земя" АДСИЦ няма клонове.

#### **Действия в областта на научно изследователската и развойна дейност**

През отчетната година дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

**Банка депозитар:**

Банка депозитар на Дружеството е "Юробанк И Еф Джи България" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", бул. "Цар Освободител" № 14, ЕИК 000694749, 359 (2) 8166214, + 359 (2) 8166238, факс: + 359 (2) 9888191.

**Обслужващи дружества :**

"Българска Мениджмънт Компания" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1360, район "Връбница", ж.к. Индустриална зона "Орион", ул.3020, No.24, e-mail: bmk.ood@abv.bg.

"Български Агро Мениджмънт" ЕАД със седалище и адрес на управление: гр. София 1360, район "Връбница", ж.к. Индустриална зона "Орион", ул.3020, No.24, e-mail: bam\_ead@abv.bg

**Регистриран одитор:**

д.е.с. Илонка Георгиева

## **II. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството**

### **Предмет на дейност**

Предметът на дейност на "Български фонд за земеделска земя" АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства 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 пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ. Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

### **Основна цел**

Съгласно устава на "Български фонд за земеделска земя" АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

### **Инвестиционни ограничения**

Дружеството инвестира в земеделска земя и земи, включени в горския фонд, включително стопански постройки и др. Земите могат да се придобиват както с цел експлоатация от името и за сметка на дружеството и/или с цел отдаване под аренда и/или с цел промяна на статута им и застрояването им и/или продажба.

Съгласно своя Устав Дружеството може да инвестира до 20% от набраните средства в имоти различни от земеделската земя.

Дружеството не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации.

Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, като се изключи възможността да инвестира до 10 (десет) процента от капитала си в обслужващо дружество.

Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от посочените по-горе.

Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) за секюритизация.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Фонда могат да бъдат инвестирани единствено в:

ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити;

ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Фондът може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

### **Управление на кредитния риск**

ОД ще осъществява управление на кредитния риск по покупката на имотите и по изразходването на средствата от регионални представители чрез специално разработена за целта система от превантивни и текущи мерки за контрол, включваща най-малко:

Проверка на самоличността на физическите лица, представляващи фирмите-кандидати за регионално представителство - превантивен контрол;

Проверка на юридическия статус на фирмите-кандидати - превантивен контрол;

Определяне, контрол и промяна на определените кредитни лимити на регионалните представители (кредитен лимит е сумата, до която могат да бъдат изпратени средства на съответния регионален представител за покупка на земя; за тази сума ще се изисква подписване на запис на заповед от съответния регионален представител) - превантивен контрол.

Контрол на сключването на сделки от регионалните представители - предварителна проверка на документите за покупка на земята от юрисконсулта на ОД - текущ контрол;

Контрол на отчитането на средства от регионалните представители - чрез проверка на подадените месечни отчети за закупена земя и представените нотариални актове - последващ контрол.

### **III. Анализ на резултатите от дейността през 2012 г.**

Към 31 декември 2012 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на 507 хил. лв.

#### **Структурата на активите към 31 декември 2012 г.:**

- Нетекущи активи – 94 хил. лв., представляващи 18,54 % от активите, от които:
  - предоставени аванси – 30 хил. лв.
  - нетекущи финансови активи – 64 хил. лв.
- Текущи активи – 413 хил. лв., представляващи 81,46 % от активите, от които:
  - текущи вземания - 1 хил. лв.
  - парични средства – 412 хил. лв.

#### **Структурата на пасивите към 31 декември 2012 г.:**

- Собствен капитал – 505 хил.лв.
  - основен капитал - 500 хил. лв.
  - загуба от минали години - (3) хил. лв.
  - текуща печалба – 8 хил. лв.
- Задължения - 2 хил. лв.

#### **Общи приходи**

Общите приходи на Дружеството за 2012 г. са 13 хил. лв., реализирани от приходи от лихви по срочни депозити.

#### **Общи разходи**

Общите разходи за осъществяване на оперативната дейност на Дружеството за 2012 г. възлизат на 4 хил. лв, от които 3 хил.лв. са разходи за външни услуги и 1 хил.лв. разходи свързани с дейността на дружеството.

### **IV. Важни събития настъпили след изготвяне на финансовия отчет**

След датата на финансовия отчет не са настъпили съществени събития с коригиращ и/или не коригиращ характер, които следва да се отчетат или оповестят в представения финансов отчет.

## **V. Основни насоки и бъдещо развитие в дейността на „БФЗЗ” АДСИЦ**

Фондът влиза на пазара в един момент, когато поземлените отношения са до голяма степен уредени. Плащанията на площ "дисциплинираха" земеделските стопани, което е предпоставка фондът да може да реализира текуща доходност от отдаваните си земеделски земи почти незабавно след покупката на съответната земя /нещо, което първите АДСИЦ не успяха да направят през първите години от създаването си и по този начин се лишаваха от текуща доходност/;

Фондът планира да инвестира в ограничен брой землища – не повече от 180-200, като в последствие след замени с останалите пазарни участници ще се стреми да намалее общият им брой до 45-50. По този начин ще се постигне необходимата концентрация на земи от минимум 700-800 дка в землище, което значително ще улесни управлението на земите, а същевременно ще доведе и до покачване на цените на земите, тъй като практиката показва, че концентрираните земи се продават с над 100% печалба спрямо усреднената цена на придобиване на отделните имоти. За целта Фондът и Обслужващите дружества предстои да одобрят петгодишна програма за развитие на Фонда, като в края на петгодишния период следва да бъде завършена и концентрацията в набелязания брой землища.

Фондът планира и активно участие, чрез обслужващите дружества в комасационни проекти, както и изграждане на хидромелиоративни съоръжения в своите комасирани имоти, което ще доведе до значително покачване на стойността на тези земи;

Фондът ще обработва част от своите земи чрез създадено за целта дъщерно дружество. Така ще се създаде предпоставка за допълнителна доходност на дружеството-майка, в следствие на усвояване на цялата печалба от реализацията на продукцията.



## **VI. Информация за членовете на СД**

### **Възнаграждения на членовете на СД**

С протокол на Общо събрание на акционерите е взето решение членовете на Съвета на директорите на „Български фонд за земеделска земя“ АД СИЦ да не получават възнаграждение до лицензиране на дружеството от Комисията за финансов надзор.

**Информация за Участие на членовете на СД в търговски дружества** като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управление на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети.

**Валентин Георгиев Терзийски** е съдружник или акционер в следните юридически лица:

Съдружник във "Фууд Партнърс" ООД, ЕИК 131570405, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; Квартал индустриална зона "Орион"; 3020 та 34; Ет. 8 – все още е съдружник;

Съдружник в "Метрони" ООД, ЕИК 131293680, седалище и адрес на управление: гр. София 1324, район р-н Люлин, ж.к. Люлин, бл. 713, вх. В, ет. 4, ап. 56 – все още е съдружник;

Съдружник в "Гранд Енерджи" ООД, ЕИК 175021116, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Подуяне; ж.к. "Х.Димитър" ул. "Клисура" 2-4 ет.2 ап.7– все още е съдружник;

Едноличен собственик на капитала на "Валтер Къмпани" ЕООД, ЕИК 175010874, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Люлин; Квартал Люлин; Бл. 713 Вход В; Ет. 4, ап.56 – все още е едноличен собственик на капитала;

Едноличен собственик на капитала на "Еко анализ" ЕООД, ЕИК 126739106, със седалище и адрес на управление: гр. София 1324, район р-н Люлин, бл. 713, вх. В, ет. 4, ап. 56– все още е едноличен собственик на капитала;

Едноличен собственик на капитала на "Бултрейд Корпорейшън" ЕООД, ЕИК: 175438775 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Люлин; Квартал Люлин; Бл. 713; Вход В; Ет. 4; Ап. 56 – все още е едноличен собственик на капитала;

Непряко чрез "Валтер Къмпани" ЕООД - едноличен собственик на капитала на "Галакс Ойл" ЕООД, ЕИК 828063345, със седалище и адрес на управление: гр. Силистра 7500, Промислена Зона-Запад – към датата на този документ "Валтер Къмпани" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "Галакс Ойл" ЕООД;

Непряко чрез "Валтер Къмпани" ЕООД - едноличен собственик на капитала на "Грийн Ойл" ЕООД, ЕИК 118554136, седалище и адрес на управление: област Силистра, община Силистра, гр. Силистра 7500, Промислена Зона Запад - към датата на този документ "Валтер Къмпани" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "Грийн Ойл" ЕООД;

Непряко чрез "Валтер Къмпани" ЕООД - едноличен собственик на капитала на "Грийн газ" ЕООД, ЕИК 118555957, седалище и адрес на управление: гр. Силистра 7500, ул."Тридесет и Първи Полк", бл. 70, ет. 1, ап. 2- към датата на този документ "Валтер Къмпани" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "Грийн газ" ЕООД;

**Валентин Георгиев Терзийски** участва в управителните или контролните органи или е прокурист на следните лица:

Управител на "Еко анализ" ЕООД, ЕИК 126739106, със седалище и адрес на управление: гр. София 1324, район р-н Люлин, бл. 713, вх. В, ет. 4, ап. 56;

Управител на "Галакс Ойл" ЕООД, ЕИК 828063345, със седалище и адрес на управление: гр. Силистра 7500, Промислена Зона-Запад;

Управител на "Фууд Партнърс" ООД, ЕИК 131570405, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; Квартал индустриална зона "Орион"; 3020 та 34; Ет. 8;

Управител на "Бултрейд Корпорейшън" ЕООД, ЕИК: 175438775 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Люлин; Квартал Люлин; Бл. 713; Вход В; Ет. 4; Ап. 56;

Управител на "Грийн Ойл" ЕООД, ЕИК 118554136, седалище и адрес на управление: област Силистра, община Силистра, гр. Силистра 7500, Промислена Зона Запад;

Управител на "Гранд Енерджи" ООД, ЕИК 175021116, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Подуяне; ж.к. "Х.Димитър" ул. "Клисура" 2-4 ет.2 ап.7;

Управител на "Метрони" ООД, ЕИК 131293680, седалище и адрес на управление: гр. София 1324, район р-н Люлин, ж.к. Люлин, бл. 713, вх. В, ет. 4, ап. 56;

Управител на "Грийн газ" ЕООД, ЕИК 118555957, седалище и адрес на управление: гр. Силистра 7500, ул. "Тридесет и Първи Полк", бл. 70, ет. 1, ап. 2;

Управител на "Валтер Къмпани" ЕООД, ЕИК 175010874, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Люлин; Квартал Люлин; Бл. 713 Вход В; Ет. 4, ап.56;

Управител на "СТ Енергия" ООД, ЕИК 202112199, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Възраждане; ул. „Света София” №7, ет. 6;

Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите на "Топлофикация-Плевен" ЕАД, ЕИК 114005624, със седалище и адрес на управление: гр. Плевен 5800, източна индустриална зона No.128;

**Стилиян Милчев Александров** не е съдружник или акционер в никое юридическо лице, както и не е член на управителен или контролен орган или прокурист на юридическо лице освен член на СД на Фонда.

**Даниела Михайлова Табакова** не е съдружник или акционер в никое юридическо лице, както и не е член на управителен или контролен орган или прокурист на юридическо лице освен член на СД на Фонда.

**Друга информация изисквана по Търговския закон**

През 2012 г. членовете са Съвета на директорите нямат придобити, притежавани и прехвърлени акции и облигации на Дружеството.

Членовете са Съвета на директорите не притежават допълнителни права върху акции или други финансови инструменти, емитирани от Дружеството.

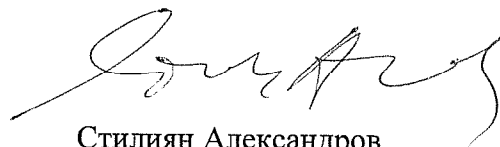
Няма сключени договори от членовете са Съвета на директорите или свързани с тях лица с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на "Български фонд за земеделска земя" АДСИЦ.

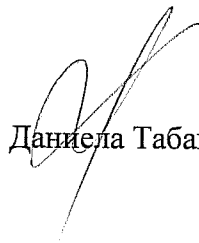
Съвет на директорите :



Валентин Терзийски



Стилиян Александров



Даниела Табакова

## Отчет за финансовото състояние

към 31 декември 2012 година

| <b>АКТИВИ</b>                    | <b>Бележки</b> | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                  |                | (в хил. лв.)      | (в хил. лв.)      |
| <b>Нетекущи активи</b>           |                |                   |                   |
| Предоставени аванси              | 7              | 30                | -                 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 8              | 50                | 50                |
| Инвестиционни имоти              | 9              | 14                | -                 |
| <b>Общо нетекущи активи</b>      |                | <b>94</b>         | <b>50</b>         |
| <b>Текущи активи</b>             |                |                   |                   |
| Текущи вземания                  | 10             | 1                 | 1                 |
| Парични средства                 | 11             | 412               | 447               |
| <b>Общо текущи активи</b>        |                | <b>413</b>        | <b>448</b>        |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>               |                | <b>507</b>        | <b>498</b>        |

| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      | <b>Бележки</b> | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                       |                | (в хил. лв.)      | (в хил. лв.)      |
| <b>Собствен капитал</b>               |                |                   |                   |
| Регистриран капитал                   | 12             | 500               | 500               |
| Непокрита загуба                      |                | (3)               | (3)               |
| Текуща печалба                        |                | 8                 | -                 |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |                | <b>505</b>        | <b>497</b>        |
| <b>Пасиви</b>                         |                |                   |                   |
| Текущи задължения                     |                | 2                 | 1                 |
| <b>Общо пасиви</b>                    |                | <b>2</b>          | <b>1</b>          |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |                | <b>507</b>        | <b>498</b>        |

Пояснителните бележки от страница 18 до страница 25 са неразделна част от този финансов отчет

Съставител:

(Анелия Папалийска)

Изпълнителен директор

(Валентин Терзийски)

Дата: 15.03.2013 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 22.05.2013 г.

Заверил, съгласно независим одиторски доклад:

Регистриран одитор:

(д.е.с.Илонка Георгиева)

**ЗАВЕРИЛ**

0629 Илонка  
Георгиева  
Регистриран одитор

10.06.2013

## Отчет за всеобхватния доход

към 31 декември 2012 година

(в хил. лв.)

| Наименование на разходите/приходите     | Бележки | 2012 г.    | 2011 г.     |
|-----------------------------------------|---------|------------|-------------|
| Приходи от лихви                        | 13      | 13         | 13          |
| <b>Финансови приходи</b>                |         | <b>13</b>  | <b>13</b>   |
| Разходи за външни услуги                |         | (3)        | (8)         |
| Други разходи                           |         | (1)        | (8)         |
| <b>Разходи за дейността</b>             | 14      | <b>(4)</b> | <b>(16)</b> |
| Текуща печалба (загуба)                 |         | 9          | (3)         |
| Разходи за данъци от печалбата          |         | (1)        | -           |
| <b>Общ всеобхватен доход за периода</b> |         | <b>8</b>   | <b>(3)</b>  |

Пояснителните бележки от страница 18 до страница 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител:

(Анелия Пашалийска)

Изпълнителен директор:

(Валентин Терзийски)

Дата: 15.03.2013 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 22.05.2013 г.

Заверил, съгласно независим одиторски доклад:

Регистриран одитор:

(д.е.с.Илонка Георгиева)

**ЗАВЕРИЛ**

10.06.2013

0629 Илонка  
Георгиева  
Регистриран одитор

## Отчет за паричните потоци по прекия метод

към 31 декември 2012 година

(в хил. лв.)

2012

2011

| Наименование на паричните потоци                      | Постъпления | Плащания  | Нетен поток | Постъпления | Плащания  | Нетен поток |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| Парични потоци от оперативна дейност                  |             |           |             |             |           |             |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти      | -           | 4         | (4)         | -           | 8         | (8)         |
| Други парични потоци                                  | -           | -         | -           | -           | 7         | (7)         |
| <b>Всичко парични потоци от основна дейност</b>       | -           | <b>4</b>  | <b>(4)</b>  | -           | <b>15</b> | <b>(15)</b> |
| Парични потоци от инвестиционна дейност               |             |           |             |             |           |             |
| Парични потоци свързани с дълготрайни активи          | -           | 44        | (44)        | -           | -         | -           |
| Свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други       | 13          | -         | 13          | 12          | -         | 12          |
| Свързани с бизнескомбинации - придобивания            | -           | -         | -           | -           | 50        | (50)        |
| <b>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност</b> | <b>13</b>   | <b>44</b> | <b>(31)</b> | <b>12</b>   | <b>50</b> | <b>(38)</b> |
| Парични потоци от финансова дейност                   |             |           |             |             |           |             |
| Парични потоци от емитиране на ценни книжа            | -           | -         | -           | 500         | -         | 500         |
| <b>Всичко парични потоци от финансова дейност</b>     | -           | -         | -           | <b>500</b>  | -         | <b>500</b>  |
| Изменение на паричните потоци през периода            | 13          | 48        | <b>(35)</b> | 512         | 65        | <b>447</b>  |
| Парични средства в началото на периода                |             |           | 447         |             |           | 0           |
| Парични средства в края на периода                    |             |           | <b>412</b>  |             |           | <b>447</b>  |

Пояснителните бележки от страница 18 до страница 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител:  
(Анелия Пацалийска)

Изпълнителен директор:  
(Валентин Терзийски)

Дата: 15.03.2012 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 22.05.2013 г.

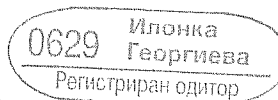
Заверил, съгласно независим одиторски доклад:

Регистриран одитор:

(Д.Е.С. Илонка Георгиева)

**ЗАВЕРИЛ**

10.06.2013



## Отчет за собствения капитал

към 31 декември 2012 година

(в хил. лв.)

| ПОКАЗАТЕЛИ                                           | Регистриран капитал | Печалби и загуби | Общо |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------|
| Увеличение на капитала                               | 500                 | -                | 500  |
| Общо всеобхватен доход за периода - печалба и загуба |                     | (3)              | (3)  |
| Баланс на 31 декември 2011                           | 500                 | (3)              | 497  |
| Баланс на 1 януари 2012                              | 500                 | (3)              | 497  |
| Общо всеобхватен доход за периода                    |                     | 8                | 8    |
| Баланс на 31 декември 2012                           | 500                 | 5                | 505  |

Пояснителните бележки от страница 18 до страница 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител:

(Анелия Пашалийска)

Изпълнителен директор:

(Валентин Терзийски)

Дата: 15.03.2012 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 22.05.2013 г.

Заверил, съгласно независим одиторски доклад:

Регистриран одитор:

(д.е.с.Илонка Георгиева)

**ЗАВЕРИЛ**

10.06.2013

0629 Илонка  
Георгиева  
Регистриран одитор

## **VII. Пояснителни бележки**

### **1. Обща информация**

"Български фонд за земеделска земя" АДСИЦ ("Дружеството" или „Фондът“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено за неопределен срок на учредително събрание проведено на 17.12.2010 г. и е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписвания под ЕИК 201391828 на 17.01.2011 г. Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

Дружеството е с предмет на дейност набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства 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 е с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите (СД) са:

- Валентин Георгиев Терзийски – Изпълнителен Директор и Председател на СД
- Силиян Милчев Александров – Независим член на Съвета на директорите
- Даниела Михайлова Табакова – Член на Съвета на директорите

През 2012 г. не са извършени промени в състава на съвета на директорите

Адресът на управление на дружеството е гр. София, Район Връбница, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34

"Български фонд за земеделска земя" АДСИЦ има сключени договори със следните обслужващи дружества:

"Българска Мениджмънт Компания" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1360, район "Връбница", ж.к. Индустриална зона "Орион", ул.3020, No.24, e-mail: bmk.ood@abv.bg. Предметът на дейност е консултантска дейност във връзка с придобиване на недвижими имоти и вземания, обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, обслужване на придобити вземания, водене и съхраняване на счетоводна отчетност и друга отчетност, както и всяка друга незабранена от закона дейност.

"Български Агро Мениджмънт" ЕАД със седалище и адрес на управление: гр. София 1360, район "Връбница", ж.к. Индустриална зона "Орион", ул.3020, No.24, e-mail: bam\_ead@abv.bg Предметът на дейност е извършване на дейност като обслужващо дружество



по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; обслужване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в земеделска земя и предоставяне на други, свързани с тази дейност услуги; стопанисване и обработка на земеделска земя; производство на непреработена и/или преработена земеделска продукция с цел продажба; обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания.

## **2. База за изготвяне**

Дружеството изготвя и представя финансовия си отчет на база на Международните стандарти за финансови отчети.

Международните стандарти за финансови отчети включват:

- Международните стандарти за финансови отчети (МСФО);
- Международните счетоводни стандарти (МСС); и

Разяснения за тяхното прилагане, издадени от Международния комитет за разяснения на финансовото отчитане или от бившия Постоянен комитет за разяснения, приети от Борда по международни счетоводни стандарти.

### **Промени в МСФО**

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2011:

Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица - Опростяване на изискванията за оповестяване на свързани с правителството лица и изясняване на определението за свързани лица, приети от ЕС на 19 юли 2010 година (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година),

Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: представяне - Отчитане на права, приети от ЕС на 23 декември 2009г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010 година),

Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - ограничено освобождаване съгласно сравнителен МСФО 7, оповестявания на лицата, които прилагат за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 юни 2010 година (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година),

Изменения на МСС 19 и КРМСФО 14 - Лимит на активи с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие - Предварителни плащания съгласно изисквания за минимално финансиране, приети от ЕС на 19 юли 2010 година (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година),

Изменения на различни стандарти и тълкувания „Подобрения на МСФО 2010“, произтичащи от

по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; обслужване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в земеделска земя и предоставяне на други, свързани с тази дейност услуги; стопанисване и обработка на земеделска земя; производство на непреработена и/или преработена земеделска продукция с цел продажба; обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания.

## **2. База за изготвяне**

Дружеството изготвя и представя финансовия си отчет на база на Международните стандарти за финансови отчети.

Международните стандарти за финансови отчети включват:

- Международните стандарти за финансови отчети (МСФО);
- Международните счетоводни стандарти (МСС); и

Разяснения за тяхното прилагане, издадени от Международния комитет за разяснения на финансовото отчитане или от бившия Постоянен комитет за разяснения, приети от Борда по международни счетоводни стандарти.

### **Промени в МСФО**

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2011:

Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица - Опростяване на изискванията за оповестяване на свързани с правителството лица и изясняване на определението за свързани лица, приети от ЕС на 19 юли 2010 година (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година),

Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: представяне - Отчитане на права, приети от ЕС на 23 декември 2009г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010 година),

Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - ограничено освобождаване съгласно сравнителен МСФО 7, оповестявания на лицата, които прилагат за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 юни 2010 година (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година),

Изменения на МСС 19 и КРМСФО 14 - Лимит на активи с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие - Предварителни плащания съгласно изисквания за минимално финансиране, приети от ЕС на 19 юли 2010 година (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година),

Изменения на различни стандарти и тълкувания „Подобрения на МСФО 2010“, произтичащи от

годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 май 2010 година (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13), основно с цел отстраняване на несъответствията и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 18 февруари 2011 година (изменения, които ще се прилагат за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година или 1 януари 2011 година в зависимост от стандарта / тълкуването).

КРМСФО 19 - Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал, приети от ЕС на 23 юли 2010 година (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

### **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Счетоводните стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

### **4. Сравнителни данни**

Отчетите се съставени в хиляди лева със сравнителна информация за предходен период.

### **5. Функционална валута и валута на представяне**

Съгласно изискванията на българското счетоводно и данъчно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев (BGN)

### **6. Основни елементи на счетоводната политика**

#### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти, в които ще инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на наем, лизинг, аренда, и/или продажбата им.

Инвестиционните имоти ще се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите.

Последващите разходи свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, ще се прибавят към балансовата сума на имота, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти ще се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, с промени в справедливата стойност признати в отчета за всеобхватния доход като печалби и загуби за годината.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти ще се оценяват от независим лицензиран оценител.

#### **Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 3 месеца. Ръководството на Дружеството смята, че депозитите с падеж до 3 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент, тъй като са лесно обратими в пари.

#### **Финансови инструменти**

Всички финансови активи и пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност, която е справедлива стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) за него насрещно възмездяване. Финансовите активи включват финансови активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби, заеми и вземания, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби последващо, се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се признават като печалби и загуби в отчета за всеобхватния доход. Финансови активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се отразяват в собствения капитал. Заемите, вземанията и финансовите активи, държани до падеж последващо се оценяват по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират съответно като финансови задължения или собствен капитал в съответствие с договора. Капиталов инструмент е всеки договор, който осигурява остатъчна стойност в активите на Дружеството след приспадане на всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчитани по справедлива стойност, се отчита в печалбата и загубата. Другите финансови задължения, включително заемите, първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от транзакционните разходи. Те последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, като разходът за лихви се признава на база ефективната доходност.

Към датата на отчета за финансовото състояние се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка и преоценка. В случай, че такива индикации са налице, се определя възстановима стойност на актива и се признават загуби от обезценка.

#### **Приходи от наеми**

Приходите от отдаването на инвестиционните имоти под наем се признават в отчета за всеобхватния доход при спазване принципа за текущо начисляване срока на договора.

#### **Приходи от лихви**

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за всеобхватния доход на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит. Реализираните лихви от държане на ценни книжа за търгуване се отчитат като лихвен приход.

### **7. Предоставени аванси**

Към 31.12.2012 г. Фондът има инвестиция в процес на изпълнение. Съгласно предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти Дружеството е заплатило авансово задатък от 30 хил. лв. Остатъкът от продажната цена ще бъде платена в деня на нотариалното прехвърляне на

имота.

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Фондът е направил инвестиция в дъщерно обслужващо дружество "Български агро мениджмънт" ЕАД с предмет на дейност: Извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; обслужване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в земеделска земя и предоставяне на други, свързани с тази дейност услуги; стопанисване и обработка на земеделска земя; производство на непреработена и/или преработена земеделска продукция с цел продажба; обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания. Капиталът на Дружеството е 50 000 (петдесет хиляди) лева разпределен на 50 000 (петдесет хиляди) броя обикновени налични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

Целта на тази инвестиция е обработката на земите, собственост на Фонда да се извършва от създадено дъщерно дружество и по този начин Фондът да получи допълнителна доходност, вследствие на усвояване на цялата печалба от реализацията на продукцията.

## 9. Инвестиционни имоти

През отчетната 2012 г. Фондът инвестира в придобиването недвижими имоти – ниви. Към 31.12.2012 г. тяхната балансовата стойност възлиза на 14 хил. лв. Към датата на изготвяне на отчета управителният орган на Фонда не е поемал други твърди ангажименти за бъдещи инвестиции извън посочените.

## 10. Текущи вземания

Вземанията към 31.12.2012 г. в размер на 1 хил.лв. представляват вземания на лихви по депозити. (2011 г.: 1 хил. лв.).

## 11. Парични средства

| Показатели                                 | За годината<br>завършваща на<br>31.12.2012 г. | За годината<br>завършваща на<br>31.12.2011 г. |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Парични средства в банкови сметки          | 58                                            | 6                                             |
| Парични средства по срочни депозити в лева | 354                                           | 441                                           |
| <b>Общо:</b>                               | <b>412</b>                                    | <b>447</b>                                    |

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са с различен срок в зависимост от ликвидните нужди на Дружеството. Те се олихвяват по договорените лихвени проценти.

Паричните средства в банкови сметки включват парични средства по разплащателни сметки.

Дружеството няма ограничения за използване на паричните си средства в банки.

## 12. Регистриран капитал

Акциите са поименни и към 31.12.2012 г. се разпределят както следва:

| № по ред | Наименование на акционера                                                              | Брой на акциите | Номинална стойност в лева | %             |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------|
| 1.       | УД "Елана Фонд Мениджмънт" АД, действащо за сметка на ДФ "Елана Долар Фонд"            | 5 000           | 5 000                     | 1             |
| 2.       | УД "Елана Фонд Мениджмънт" АД, за сметка на ДФ "Елана Балансиран Евро Фонд"            | 70 000          | 70 000                    | 14            |
| 3.       | УД "Елана Фонд Мениджмънт" АД, за сметка на ДФ "Елана Балансиран \$ Фонд"              | 75 000          | 75 000                    | 15            |
| 4.       | ИД "Елана Високодоходен Фонд" АД                                                       | 100 000         | 100 000                   | 20            |
| 5.       | УД "Общинска банка Асет Мениджмънт" ЕАД, за сметка на ДФ "Общинска банка – БАЛАНСИРАН" | 125 000         | 125 000                   | 25            |
| 6.       | УД "Общинска банка Асет Мениджмънт" ЕАД, за сметка на "Общинска банка – ПЕРСПЕКТИВА"   | 125 000         | 125 000                   | 25            |
|          | <b>ВСИЧКО:</b>                                                                         | <b>500 000</b>  | <b>500 000</b>            | <b>100,00</b> |

## 13. Финансови приходи

Финансовите приходи към 31.12.2012 г. в размер на 13 хил.лв. представляват приходи от лихви в резултат на вложени средства в банкови депозити. (2011 г.: 13 хил. лв.)

## 14. Разходи за дейността

Разходите за дейността към 31.12.2012 г. в размер на 4 хил.лв. представляват разходи за външни услуги 3 хил.лв. и други разходи 1 хил. лв.

## 15. Сделки със свързани лица

През отчетната 2012 г. няма извършени сделки със свързани лица.

## 16. Възнаграждения на съвета на директорите

През 2012 г. Дружеството не е изплащало възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

## 17. Управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск.

### *Кредитен риск*

Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството към кредитен риск е незначителна.

### *Ликвиден риск*

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства. Дружеството поддържа достатъчно ликвидни средства по разплащателни сметки, за да осигури дейността си.

| АКТИВИ към 31.12.2012 г. | (в хил. лв.) | под 1<br>месец | 1-3<br>месеца | 3 месеца –<br>1 година |
|--------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------------|
| Текущи вземания          |              | 1              |               | -                      |
| Парични средства         |              | 58             | 354           | -                      |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>       |              | 59             | 354           | -                      |

| ПАСИВИ към 31.12.2012 г. | (в хил. лв.) | под 1<br>месец | 1-3<br>месеца | 3 месеца –<br>1 година |
|--------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------------|
| Текущи задължения        |              | -              | 2             | -                      |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>       |              | -              | 2             | -                      |

| АКТИВИ към 31.12.2011 г. | (в хил. лв.) | под 1<br>месец | 1-3<br>месеца | 3 месеца –<br>1 година |
|--------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------------|
| Текущи вземания          |              | 1              |               | -                      |
| Парични средства         |              | 6              | 441           | -                      |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>       |              | 7              | 441           | -                      |

| ПАСИВИ към 31.12.2011 г. | (в хил. лв.) | под 1<br>месец | 1-3<br>месеца | 3 месеца –<br>1 година |
|--------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------------|
| Текущи задължения        |              | 1              | -             | -                      |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>       |              | 1              |               |                        |

### *Лихвен риск*

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат на промените в пазарните лихвени проценти.

### *Пазарен риск*

Пазарният риск е системен риск, който влияе на стойността на всички активи. Той възниква от характеристиките на макроикономическата среда и статуса на капиталовия пазар в страната. Пазарният риск е извън контрола на Дружеството и като цяло не може да бъде диверсифициран. Основен метод за намаляване на пазарния риск и неговите компоненти е събиране и обработване на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и приспособяване на инвестиционната политика към очакваните промени в средата.

### **18. Възнаграждения за одит**

Възнагражденията за одит за финансовата 2012 г. са в размер на 1 хил. лв.

### **19. Събития след края на отчетния период**

Не са настъпили събития след датата на баланса налагащи допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31.12.2012 г.