

„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД СИЦ

София 1360, Индустриална зона „Орион”, ул. „3020” № 34

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за

2013 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 2013 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.....	13
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	14
Отчет за паричните потоци по прекия метод.....	15
Отчет за собствения капитал	16
VII. Пояснителни бележки	17
1. Обща информация	17
2. База за изготвяне	18
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	19
4. Сравнителни данни	19
5. Функционална валута и валута на представяне	19
6. Основни елементи на счетоводната политика	19
7. Предоставени аванси	21
8. Инвестиции в дъщерни предприятия.....	21
9. Инвестиционни имоти	21
10. Текущи вземания.....	21
11. Парични средства.....	21
12. Регистриран капитал.....	22
13. Финансови приходи.....	22
14. Приходи и разходи за оперативната дейност.....	22
15. Сделки със свързани лица.....	22
16. Възнаграждения на съвета на директорите	23
17. Управление на финансовия риск	23
18. Възнаграждения за одит	24
19. Събития след края на отчетния период	24

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:

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

През 2013 г. на мястото на Валентин Георгиев Терзийски в качеството му на Изпълнителен Директор и Председател на СД е избран Борис Георгиев Методиев.

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 2013 г.

Към 31 декември 2013 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на 515 хил. лв.

Структурата на активите към 31 декември 2013 г.:

- Нетекущи активи – 297 хил. лв., представляващи 57,67 % от активите, от които:
 - предоставени аванси – 233 хил. лв.
 - нетекущи финансови активи – 64 хил. лв.
- Текущи активи – 218 хил. лв., представляващи 42,33 % от активите, от които:
 - текущи вземания - 102 хил. лв.
 - парични средства – 116 хил. лв.

Структурата на пасивите към 31 декември 2013 г.:

- Собствен капитал – 512 хил.лв.
 - основен капитал - 500 хил. лв.
 - резерви - 5 хил. лв.
 - текуща печалба – 7 хил. лв.
- Задължения - 3 хил. лв.

Общи приходи

Общите приходи на Дружеството за 2013 г. са 10 хил. лв., от които 9 хил.лв. реализирани от приходи от лихви по срочни депозити и 1 хил.лв. от отдаден инвестиционен имот под аренда

Общи разходи

Общите разходи за осъществяване на оперативната дейност на Дружеството за 2013 г. възлизат на 2 хил. лв, от които 1 хил.лв. са разходи за външни услуги и 1 хил.лв. разходи за такси 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 следствие 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“ АДСИЦ 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.

Борис Георгиев Методиев е съдружник или акционер в следните юридически лица:

Съдружник във "ФАЯ" ООД, ЕИК 175438775, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та“ №34 – все още е съдружник;

Едноличен собственик на капитала на "Глобал карбон верификатор" ЕООД, ЕИК 175317243, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Младост; жк Младост 1; Бл. 80, Вход Б; Ет. 5 – 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 р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та“ №34 – все още е едноличен собственик на капитала;

Борис Георгиев Методиев участва в управителните или контролните органи или е прокурист на следните лица:

Управител на "ФАЯ" ООД, ЕИК 175438775, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та“ №34;

Управител на "Глобал карбон верификатор" ЕООД, ЕИК 175317243, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Младост; жк Младост 1; Бл. 80, Вход Б; Ет. 5;

Управител на "Бултрейд Корпорейшън" ЕООД, ЕИК: 175438775 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та“ №34;

Управител на "Еко анализ" ЕООД, ЕИК: 126739106 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та“ №34;

Стилиян Милчев Александров не е съдружник или акционер в никое юридически 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 юридически 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 2013 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 :



Борис Методиев



Стилиан Александров



Даниела Табакова



Илонка Георгиева, д.е.с.
Регистриран одитор

ДО

Общото събрание на акционерите на
**„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА
ЗЕМЯ” АДСИЦ**

гр. София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ /Дружеството/ към 31 декември 2013г, включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на Дружеството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Одиторско мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АДСИЦ към 31.12.2013 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз.

ДОКЛАД ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството. Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение годишния доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2013 г.

Дипломиран – експерт счетоводител, регистриран одитор:
Илонка Георгиева



01.07.2014 год.

ж.к.Хиподрума, ул.”Найден Геров” № 15,
бл.114, Вх.А, ет.2, ап.3
гр. София

Отчет за финансовото състояние

към 31 декември 2013 година

АКТИВИ	Бележки	31.12.2013	31.12.2012
		(в хил. лв.)	(в хил. лв.)
Нетекущи активи			
Предоставени аванси	7	233	30
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	50	50
Инвестиционни имоти	9	14	14
Общо нетекущи активи		297	94
Текущи активи			
Текущи вземания	10	102	1
Парични средства	11	116	412
Общо текущи активи		218	413
ОБЩО АКТИВИ		515	507

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	Бележки	31.12.2013	31.12.2012
		(в хил. лв.)	(в хил. лв.)
Собствен капитал			
Регистриран капитал	12	500	500
Резерви		5	-
Непокрита загуба		-	(3)
Текуща печалба		7	8
Общо собствен капитал		512	505
Пасиви			
Текущи задължения		3	2
Общо пасиви		3	2
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		515	507

Пояснителните бележки от страница 17 до страница 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Илиана Толева - Дянова)

Изпълнителен директор: 
(Борис Методиев)

Дата: 25.03.2014 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 23.06.2014 г.

Заверил, съгласно независим одиторски доклад: 01.07.2014

Регистриран одитор:
(д.е.с.Илонка Георгиева)



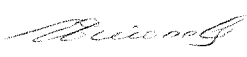
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

към 31 декември 2013 година

(в хил. лв.)

Наименование на разходите/приходите	Бележки	2013 г.	2012 г.
Приходи от лихви	13	9	13
Финансови приходи		9	13
Приходи от услуги		1	-
Разходи за външни услуги		(1)	(3)
Други разходи		(1)	(1)
Резултат от оперативната дейност	14	(1)	(4)
Текуща печалба (загуба)		8	9
Разходи за данъци от печалбата		(1)	(1)
Общ всеобхватен доход за периода		7	8

Пояснителните бележки от страница 17 до страница 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Илиана Толева - Дянова)

Изпълнителен директор: 
(Борис Методиев)

Дата: 25.03.2014 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 23.06.2014 г.

Заверил, съгласно независим одиторски доклад: 01.07.2014

Регистриран одитор:
(д.е.с.Илонка Георгиева)

0629 Илонка
Георгиева
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци по прекия метод

към 31 декември 2013 година

(в хил. лв.)

2013

2012

Наименование на паричните потоци	Пост ъпле ния	Пла щан ия	Нетен поток	По стъ пле ния	Пла щан ия	Нетен поток
Парични потоци от оперативна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1	-	1	-	4	(4)
Други парични потоци	-	2	(2)	-	-	-
Всичко парични потоци от основна дейност	1	2	(1)	-	4	(4)
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци свързани с дълготрайни активи	-	203	(203)	-	44	(44)
Свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други	9	-	9	13	-	13
Свързани с бизнескомбинации - придобивания	-	-	-	-	-	-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност	9	203	(194)	13	44	(31)
Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци свързани с получени или предоставени заеми	-	101	(101)	-	-	-
Всичко парични потоци от финансова дейност	-	101	(101)	-	-	-
Изменение на паричните потоци през периода	10	306	(296)	13	48	(35)
Парични средства в началото на периода			412			447
Парични средства в края на периода			116			412

Пояснителните бележки от страница 17 до страница 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител:

(Илиана Толева - Дянова)

Изпълнителен директор:

(Борис Методиев)

Дата: 25.03.2014 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 23.06.2014 г.

Заверил, съгласно независим одиторски доклад: 01.07.2014

Регистриран одитор:

(Д.е.с. Илонка Георгиева)



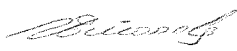
Отчет за собствения капитал

към 31 декември 2013 година

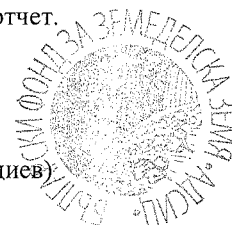
(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Регистриран капитал	Резерви	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2012	500		(3)	497
Общо всеобхватен доход за периода - печалба и загуба			8	8
Баланс на 31 декември 2012	500		5	505
Баланс на 1 януари 2013	500		5	505
Резерви		5	(5)	-
Общо всеобхватен доход за периода			7	7
Баланс на 31 декември 2013	500	5	7	512

Пояснителните бележки от страница 17 до страница 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Илиана Толева - Дянова)

Изпълнителен директор: 
(Борис Методиев)

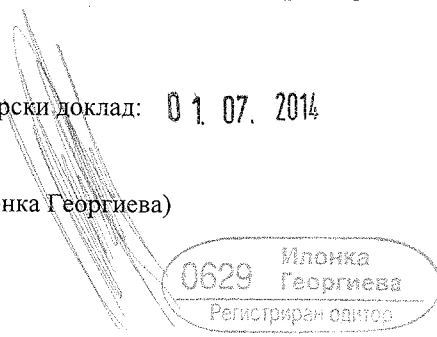


Дата: 25.03.2014 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АДСИЦ на 23.06.2014 г.

Заверил, съгласно независим одиторски доклад: 01.07.2014

Регистриран одитор:
(д.е.с.Илонка Георгиева)



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:

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

През 2013 г. на мястото на Валентин Георгиев Терзийски в качеството му на Изпълнителен Директор и Председател на СД е избран Борис Георгиев Методиев.

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

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Финансовият отчет включва отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци и пояснителни приложения към него.

Промени в МСФО

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Правителствени заеми, приети от ЕС на 4 март 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера от друг всеобхватен доход, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012);

Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на

или след 1 януари 2013);

Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2009-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

КРМСФО 20 Разходи за премахване на отпадъци по време на производство в открита мина, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Приемането на тези изменения към съществуващи 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 продобиване, с промени в справедливата стойност признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при спазване принципа за текущо начисляване срока на договора.

Приходи от лихви

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 31.12.2013 г. Фондът има инвестиция в процес на изпълнение. Съгласно предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти Дружеството е заплатило авансово задатък от 233 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 2012 г. Фондът инвестира в придобиването недвижими имоти – ниви. Към 31.12.2013 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 31.12.2013 г. в размер на 102 хил.лв. представляват 1 хил. лв. вземания на лихви по депозити. (2012 г.: 1 хил. лв.). и 101 хил. лв. временно предоставени средства по договори.

11. Парични средства

Показатели	За годината завършваща на 31.12.2013 г.	За годината завършваща на 31.12.2012 г.
Касови наличности	1	-
Парични средства в банкови сметки	2	58
Парични средства по срочни депозити в лева	113	354
Общо:	116	412

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 31.12.2013 г. се разпределят както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Брой на акциите	Номинална стойност в лева	%
1.	ИД "Елана Високодоходен Фонд" АД	50 000	50 000	10
2.	УД "Компас Инвест" АД, за сметка на ДФ "Компас Евростабилност"	15 000	15 000	3
3.	УД "Компас Инвест" АД, за сметка на ДФ "Компас Стратегия"	85 000	85 000	17
4.	УД "Инвест Фонд Мениджмънт" АД, действащо за сметка на ДФ "Инвест Актив"	10 000	10 000	2
5.	УД "Инвест Фонд Мениджмънт" АД, за сметка на ДФ "Инвест Класик"	90 000	90 000	18
6.	"Диджиталресърч" ЕООД	250 000	250 000	50
	ВСИЧКО:	500 000	500 000	100,00

13. Финансови приходи

Финансовите приходи към 31.12.2013 г. в размер на 9 хил.лв. представляват приходи от лихви в резултат на вложени средства в банкови депозити. (2012 г.: 13 хил. лв.)

14. Приходи и разходи за оперативната дейност

Разходите за дейността към 31.12.2013 г. в размер на 2 хил.лв. представляват разходи за външни услуги 1 хил.лв. и други разходи 1 хил. лв. , приходите в размер на 1 хил. лв. са от отдаден под наем инвестиционен имот.

15. Сделки със свързани лица

Дружеството има временно предоставени средства в размер на 1 хил. лв. на свързано с него

лице.

16. Възнаграждения на съвета на директорите

През 2013 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 31.12.2013 г.	(в хил. лв.)	под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца – 1 година
Предоставени аванси		-	-	233
Инвестиционни имоти		-	-	14
Текущи вземания		1		101
Парични средства		3	113	-
ОБЩО АКТИВИ		4	113	348

ПАСИВИ към 31.12.2013 г.	(в хил. лв.)	под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца – 1 година
Текущи задължения		3	-	-
ОБЩО ПАСИВИ		3	-	-

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

ПАСИВИ към 31.12.2012 г.	(в хил. лв.)	под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца – 1 година
Текущи задължения		-	2	-
ОБЩО ПАСИВИ		-	2	-

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 2013 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 31.12.2013 г.