

**АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30 СЕПТЕМВРИ 2009**

---

## СЪДЪРЖАНИЕ

|  | <u>Стр.</u> |
|--|-------------|
| БАЛАНС                                     | 3           |
| ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ                          | 4           |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ                  | 5           |
| ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ                | 6           |
| ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ И СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА      | 7-8         |
| ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ | 8-17        |

# АГРОЕНЕРДЖИ АД СИЦ

МЕЖДИНЕН БАЛАНС към 30 Септември 2009

|  | Бел. | 30-09-2009<br>BGN'000 | 31-12-2008<br>BGN'000 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                          |      |                       |                       |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |      |                       |                       |
| Инвестиционни имоти                    | 4    | 25 805                | 17 666                |
| <b>Общо нетекущи активи</b>            |      | <b>25 805</b>         | <b>17 666</b>         |
| <b>Текущи активи</b>                   |      |                       |                       |
| Търговски и други вземания             | 5    | 493                   | 7 393                 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 6    | 31                    | 1 391                 |
| <b>Общо текущи активи</b>              |      | <b>524</b>            | <b>8 784</b>          |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                     |      | <b>26 329</b>         | <b>26 450</b>         |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>       |      |                       |                       |
| <b>Собствен капитал</b>                |      |                       |                       |
| Основен капитал                        | 7    | 18 500                | 18 500                |
| Премии от емисии                       |      | 5 400                 | 5 400                 |
| Нагрупана загуба                       |      | (642)                 | (642)                 |
| Загуба от текущия период               |      | (173)                 |                       |
| <b>Общо собствен капитал</b>           |      | <b>23 085</b>         | <b>23 258</b>         |
| <b>Текущи пасиви:</b>                  |      |                       |                       |
| Задължения към контрагенти и персонал  | 8    | 3 235                 | 3036                  |
| Задължения за данъци и осигуровки      |      | 1                     | 7                     |
| Други текущи пасиви                    | 9    | 8                     | 149                   |
| <b>Общо текущи пасиви</b>              |      | <b>3 244</b>          | <b>3 192</b>          |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>  |      | <b>26 329</b>         | <b>26 450</b>         |

София, 22.09.2009 г.

Изпълнителен директор:



Съставител:



Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

# АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ за периода, приключващ на 30 Септември 2009

|                                  | Бел. | 30-09-2009<br>BGN'000 | 30-09-2008<br>BGN'000 |
|----------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Приходи от инвестиционна дейност | 10   | 73                    |                       |
| Приходи от лихви                 |      | 8                     | 227                   |
| <b>Общо приходи</b>              |      | <b>81</b>             | <b>227</b>            |
| Разходи за инвестиционна дейност | 11   | (19)                  |                       |
| Оперативни разходи               | 12   | (115)                 | (42)                  |
| Други разходи                    | 12   | (120)                 |                       |
| <b>Общо разходи</b>              |      | <b>(254)</b>          | <b>(42)</b>           |
| <b>ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА</b>         |      | <b>(173)</b>          | <b>185</b>            |
| Доход на акция (лв.)             | 13   | (0,01)                | 0,03                  |

София, 22.09.2009 г.



Изпълнителен директор:

Паулина Халачева

Съставител:



Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

**АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

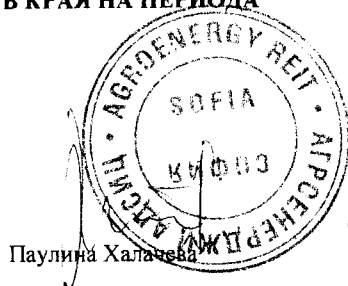
**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за периода, приключващ на 30 Септември 2009**

|  | 30-09-2009<br>BGN'000 | 30-09-2008<br>BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                          |                       |                       |
| Плащания, свързани с търговски контрагенти                           | (79)                  | (9)                   |
| Плащания, свързани с възнаграждения                                  | (49)                  |                       |
| Постъпления от контрагенти и служители                               |                       | 8                     |
| Други плащания, свързани с оперативна дейност                        | (9)                   | (189)                 |
| <b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                     | <b>(137)</b>          | <b>(190)</b>          |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>                       |                       |                       |
| Покупка на инвестиционни имоти                                       | (1 168)               | (4 050)               |
| Предоставени аванси за покупка на инвестиционни имоти                | (35)                  | (5 888)               |
| Други плащания, свързани с инвестиционна дейност                     | (613)                 |                       |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти                       | 11                    |                       |
| Постъпления от аренда  | 17                    |                       |
| Други постъпления, свързани с инвестиционна дейност                  | 698                   |                       |
| <b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>                  | <b>(1 090)</b>        | <b>(9 938)</b>        |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                           |                       |                       |
| Постъпления от емисия на собствени акции                             |                       | 18 500                |
| Постъпления свързани с права при първоначално увеличение на капитала |                       | 3 595                 |
| Постъпления свързани с премийни резерви                              |                       | 1 800                 |
| Изплатени дивиденди  | (141)                 |                       |
| Постъпления от лихви по депозити                                     | 8                     | 227                   |
| <b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                      | <b>(133)</b>          | <b>24 122</b>         |
| <b>НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА</b>                           | <b>(1 360)</b>        | <b>13 994</b>         |
| <b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b>                        | <b>1 391</b>          | <b>0</b>              |
| <b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>                            | <b>31</b>             | <b>13 994</b>         |

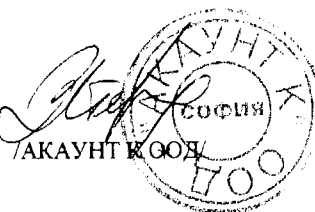
София, 22.09.2009 г.

Изпълнителен директор:

Паулина Халачева



Съставител:



Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

**АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

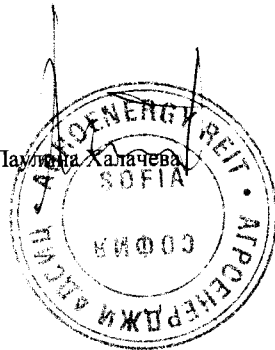
**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за периода, приключващ на 30 Септември 2009**

|                                     | Основен<br>капитал<br>BGN'000 | Резерви<br>BGN'000 | Натрупана<br>печалба/<br>(загуба)<br>BGN'000 | ОБЩО<br>BGN'000 |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|--|-----------------|
| САЛДО КЪМ 15 АПРИЛ 2008             | 500                           | -                  | -  | 500             |
| Увеличение на капитала през 2008    | 18 000                        | -                  |  | 18 000          |
| Премии от емисия на права           |                               | 3 600              |  | 3 600           |
| Премии от емисия на собствени акции |                               | 1 800              |  | 1 800           |
| Натрупана загуба през 2008          |                               |                    | (642)  | (642)           |
| Нетна загуба за периода             |                               |                    | (173)  | (173)           |
| <b>САЛДО КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2009</b>  | <b>18 500</b>                 | <b>5 400</b>       | <b>(815)</b>                                 | <b>23 085</b>   |

София, 22.09.2009 г.

Изпълнителен директор:

Павла Халачева



Съставител:



Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

## **АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### **1. Обща информация**

##### **1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството**

“Агроенерджи” АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 14 Февруари 2008, с първоначален капитал, в размер на 500 хил.лв., разпределен в 500,000 акции, с номинална стойност от 1 лев всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър на 15 Април 2008. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул.“Патриарх Евтимий” 22.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, отнасящо се до дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз за извършване на дейността си, на основание на Решение № 601 на КФН от 11 Юни 2008.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

Светослав Божков Божилов  
Данаил Михайлов Каменов  
Людмил Георгиев Александров  
Николай Недков Добрилов  
Паулина Стефанова Халачева

Към 30 Септември 2009 Дружеството е издало акции в размер на 18 500 хил.лв.

##### **1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството**

###### Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Дружеството е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

###### Основна цел

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

## **АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### **1. Обща информация (продължение)**

##### **1.3 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството**

###### Инвестиционни ограничения

Дружеството придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството 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, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

#### **2. База за изготвяне на финансовия отчет**

##### **2.1 Обща рамка за финансово отчитане**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България. МСФО приети от ЕС не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 30 Септември 2009 с изключения на определени изисквания за отчитане на хеджирането в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, които не са приети от ЕС. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящия финансов отчет.

През 2008 Дружеството е приело всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2009, и които имат отношение към дейността на Дружеството:

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила от 1 Юли 2008);

Прилагането на тези изменения и разяснения не води до промени в счетоводната политика на Дружеството.

## **АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

## **2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)**

### **2.2 Счетоводни принципи**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност.

### **2.3 Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев. Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство Дружеството води счетоводство и съставя финансови отчети в националната валута на Република България - български лев, който от 1 Януари 1999 е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.), освен ако не е посочено друго.

### **2.4 Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на баланса са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

### **2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки**

Приложението на МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на аренда и за увеличаване на стойността на капитала. Инвестиционните имоти 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, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

## АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

### 3. Дефиниция и оценка на елементите на баланса и отчета за доходите

#### Инвестиционни имоти (продължение)

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за доходите.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието, на основание чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 Декември 2008 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност". Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация не трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност.

**Методът за определяне на текущите пазарни цени**, съгласно *Наредбата за определяне на цени на земеделските земи*, отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др.). Чрез диференцирани, административно определени коефициенти, в зависимост от характеристиките на земеделската земя, се формира заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от корекционните коефициенти и площта на съответния имот.

**Пазарни сравнения (аналози)** – при използването на този метод стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, включително и за цените, по които са се осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

**Метод на ликвидационната стойност** – ликвидационната стойност трябва да се разглежда като долна граница на стойността на оценявания актив. Това е стойността, която може да се получи при средносрочна продажба на имота.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

## **АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

### **3. Дефиниция и оценка на елементите на баланса и отчета за доходите (продължение)**

#### **Финансови инструменти**

Финансовите активи и финансовите задължения се признават в баланса от Дружеството в случай, че Дружеството става страна по договорните разпоредби на съответния инструмент.

Финансовите активи се класифицират в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; активи на разположение за продажба и кредити и вземания. Класифицирането зависи от характера и предназначението на финансовите активи и се определя при първоначалното им признаване. Финансовите активи, посочени в баланса, включват парични средства в брой и по банкови сметки и търговски и други вземания.

Финансовите пасиви се класифицират или като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като финансови пасиви по амортизирана стойност. Финансовите пасиви, посочени в баланса, включват търговски и други задължения и задължения по лихвени заеми.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до тяхната балансова стойност. Под справедлива стойност се разбира сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Методът на ефективния лихвен процент е метод на изчисление на амортизираната стойност на финансов актив/пасив и за разпределение на прихода/разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, който дисконтира очакваните парични постъпления/плащания до нетната преносна стойност на финансовия актив/пасив на база предполагаемия живот на този актив/пасив или ако е подходящо за по-къс период.

#### Парични средства

За целите на съставянето на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични парични средства в брой и в банки и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

#### Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по амортизирана стойност, намалена с необходимата провизия за обезценка и несъбираемост. Поради това, че тези вземания не са лихвени амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

#### Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по амортизирана стойност. Поради това, че тези задължения не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност.

## АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

### 3. Дефиниция и оценка на елементите на баланса и отчета за доходите (продължение)

#### Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането на приходите и разходите се извършва при спазване на съпоставимост между тях, текущо начисляване и предпазливост.

#### Приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за доходите.

#### Приходи от аренда

Дружеството е страна по договори за аренда, в качеството си на собственик на земята. Приходите от аренда се признават в отчета за доходите на базата на сключени договори за аренда за периода, за който се отнасят.

#### Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви се признават в отчета за дохода за всички лихвоносни финансови инструменти на пропорционална времева база, чрез използване на метода на ефективната лихва, като се амортизира всяка разлика между първоначално отчетената стойност на съответния актив или пасив и стойността им на датата на падежа.

#### Данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, в сила към 30 Юни 2009, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лизенцирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на баланса Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

### 4. Инвестиционни имоти

Към 30 Септември 2009 инвестиционните имоти на Дружеството са, както следва:

|                                    | Площ<br>(декари) | Стойност<br>(хил. лв.) |
|------------------------------------|------------------|------------------------|
| Салдо към 15 април 2008            | -                | -                      |
| Придобити през 2008                | 56 296           | 17 666                 |
| Придобити през 2009                | 24 954           | 8 147                  |
| Продадени през 2009                | (27)             | (8)                    |
| <b>Салдо към 30 Септември 2009</b> | <b>81 223</b>    | <b>25 805</b>          |

## АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### 4. Инвестиционни имоти (продължение)

Средната цена на придобиване на земеделските земи (с включени всички разходи) е 318 лв. на декар.

#### 5. Търговски и други вземания

Към 30 Септември 2009 търговските и други вземания, в размер на 493 хил.лв. включват предоставени аванси към брокери за покупка на земеделски земи в размер на 449 хил.лв. и 44 хил.лв. по договори за аренда.

#### 6. Парични средства и парични еквиваленти

Към 30 Септември 2009 паричните средства се състоят от парични средства в брой, възлизащи на 12 хил. лв., и парични средства по разплащателни сметки, в размер на 19 хил. лева.

#### 7. Собствен капитал

Дружеството е регистрирано с капитал, в размер на 500 хил.лв., разпределен в 500 хил.броя безналични и обикновени акции, с номинална стойност от 1,00 лв. всяка. През 2008 е извършено увеличение на капитала, чрез издаване на нови 18,000 хил.броя безналични и обикновени акции, с номинална стойност от 1 лев всяка. Съгласно изискванията на ЗППЦК, Дружеството е издало 18,000 хил.броя права, срещу всяка акция от емисията за увеличение на капитала, с цена от 0,20 лв. на право, в резултат на което е реализирана премия от емисията на права, в размер на 3,600 хил.лв. Емитираните акции за увеличение на капитала са закупени от акционерите по емисионна стойност, в размер на 1,10 лв., в резултат на което е реализирана премия от емисията на акции в размер на 1,800 хил.лв.

Към 30 Септември 2009 акционери в Дружеството са:

| <i>Акционер</i>             | 30 Септември  |
|-----------------------------|---------------|
|                             | 2009          |
|                             | % от капитала |
| Вентчър Екуити България ЕАД | 99.86         |
| Юлиан Михайлов Белев        | 0.07          |
| Николай Недков Добрилов     | 0.07          |
|                             | 100.00        |

## **АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### **8. Задължения към контрагенти и персонал**

Към 30 Септември 2009 търговските и други задължения се състоят от: задължения към доставчици, в размер на 3 188 хил. лв., задължения към свързани лица, в размер на 43 хил. лв. (виж бележка 15), задължения към персонала и осигурителни организации, в размер на 5 хил.лв.

Задължението към свързани лица, в размер на 43 хил. лв., е резултат от договор между Дружеството и Агроенерджи Мениджмънт ООД (предишно наименование „Енергия от възобновяеми източници” ЕООД), от 07 Май 2008. Съгласно договора, Агроенерджи Мениджмънт ООД, в качеството си на обслужващо дружество, се задължава да оказва услуги: по консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Дружеството; поддръжка и управление на недвижимите имоти на Дружеството; консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността на Дружеството; и правно и счетоводно обслужване на Дружеството. Съгласно договора, Дружеството се задължава да изплаща възнаграждение на Агроенерджи Мениджмънт ООД, както следва:

- 0.25% от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно приетия от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет. При непълна финансова година възнаграждението се дължи пропорционално на броя на дните, през които договорът е бил в сила;
- 20% от нетния прираст на собствения капитал на Дружеството, спрямо предходния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството, преди изплащането на дивидент, и намален с постъпленията от увеличаване на основния капитал през съответния период.

#### **9. Други текущи пасиви**

Към 30 Септември 2009 другите текущи пасиви се състоят от получени гаранции за управление от Съвета на директорите, в размер на 8 хил.лв.

#### **10. Приходи от инвестиционна дейност**

Към 30 Септември 2009 приходите от инвестиционна дейност се състоят от: приходи от продажба на земя, в размер на 11 хил.лв. и 62 хил.лв. приходи от аренда.

Към датата на междинния отчет Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 15 588 дка земя, като приходите по тези договори се очаква да бъдат реализирани към края на стопанската 2009 година.

#### **11. Разходи за инвестиционна дейност**

Към 30 Септември 2009 разходите за инвестиционна дейност се състоят от: разходи за комисионни към пълномощниците на Дружеството по сключените договори за аренда, в размер на 9 хил.лв., други разходи свързани с оформлението на договорите, в размер на 2 хил.лв. и 8 хил.лв. балансова стойност на продадена земеделска земя.

## АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

### 12. Оперативни и други разходи

Към 30 Септември 2009 оперативните разходи се състоят от: разходи за външни услуги и консултации, в размер на 76 хил.лв., разходи за възнаграждения и осигуровки на служителите, в размер на 39 хил.лв. и други по неосъществени договори, в размер на 120 хил.лв.

### 13. Доход на акция

Доходът на една акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно-претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции, емитирани или изкупени обратно през периода, умножени по средно-времевия фактор, за да се намери средният брой издадени акции на пропорционална база.

Движението на акциите през 2009 е представено в следната таблица:

| Движение на акциите         | Дата       | Изменение на акциите | Брой акции (хил.) | Дни в обръщение | Среден брой акции |
|-----------------------------|------------|----------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Акции в началото на периода | 01.01.2009 | -                    | 18 500            | 273             | 13 837            |
| Акции в края на периода     | 30.09.2009 | -                    | 18 500            |                 | 13 837            |

Среднопретегления брой на акциите за периода е изчислен на база 365 дни, тъй като Дружеството е вписано в Търговския регистър на 15 април 2008.

Доходът на една акция е изчислен в следната таблица:

Шестте месеца, приключващи на 30.09.2009

|   |        |
|---|--------|
| Загуба за периода                               | (173)  |
| Средно претеглен брой акции (хил.), на база дни | 13 837 |
| Доход на една акция (лева)                      | (0.01) |

### 14. Управление на финансовия риск

*Стратегия при използването на финансови инструменти*

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последващата препродажба на недвижими имоти, и най-вече земеделски имоти. Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

## АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### 14. Управление на финансовия риск (продължение)

##### Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Дружеството до момента не е извършвало сделки в чуждестранна валута, поради което не е изложено на валутен риск. Дружеството не е използвало финансови инструменти с променлив лихвен процент, поради което не е изложено на лихвен риск.

##### Кредитен риск

Кредитният риск е рискът контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Дружеството заделя провизии за евентуални загуби от обезценка към датата на баланса. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията.

##### Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти и чрез публично предлагане на акции.

Матуритетът на финансовите активи и пасиви е представен в следните таблици:

| Финансови активи:<br>Към 30 Септември 2009 | Под 1<br>месец | 1-3<br>месеца | 3 месеца-<br>1 година | Общо |
|--|----------------|---------------|-----------------------|------|
| Парични средства и парични еквиваленти     | 31             | -             | -                     | 31   |
| Търговски и други вземания                 | -              | 493           | -                     | 493  |
| Общо                                       | 31             | 493           | -                     | 524  |

| Финансови пасиви:<br>Към 30 Септември 2009 | Под 1<br>месец | 1-3<br>месеца | 3 месеца-<br>1 година | Общо  |
|--|----------------|---------------|-----------------------|-------|
| Търговски и други задължения               | -              | 49            | 3 195                 | 3 244 |
| Общо                                       | -              | 49            | 3 195                 | 3 244 |

##### Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

## АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За шестте месеца, приключващи на 30 Септември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### 15. Свързани лица

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бележка 7) и всички дружества от групата на крайното холдингово дружество – Вентчър Екуити България ЕАД.

Извършените сделки се отнасят главно до:

- покупки и продажби на инвестиционни имоти;
- предоставяне на аванси за покупка на инвестиционни имоти;
- оказване на управленски услуги.

Обемите на задълженията, осъществени със свързани лица за седемте месеца, приключващи на 30 Септември 2009 година са, както следва:

|                             |                    | Деветте месеца, приключващи на<br>30.09.2009 |
|-----------------------------|--------------------|--|
| ПОКУПКИ                     | Сделка             |  |
| Агровенерджи Мениджмънт ООД | Управленски услуги | 43   |
| ОБЩО                        |                    | 43   |

#### 16. Събития след датата на баланса

Не съществуват значими събития след датата на баланса, които да оказват влияние върху финансовите отчети или върху бъдещите дейности на Дружеството.

#### 17. Общи пазарни рискове, свързани с дейността на Дружеството

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008 и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2009. Политика на Дружеството е да намалява този риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество, а също така и внимателно управление на инвестиционните си проекти, които ще се реализират с подходящо за целта финансиране по характер и обем. Към датата на издаване на този финансов отчет няма индикации за директно негативно проявление на тези рискове върху Дружеството.

София  
22.09.2009г.

Изпълнителен директор:

Паудина Халачева

Съставител:

АКАУНТ