

# ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

Фонд за земеделска земя Мел Инвест АДСИЦ ("Дружеството") е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е създадено през 2006 на Учредително събрание, проведено на 20 февруари 2006 с капитал 500,000 лева, разпределен в 500,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 9 март 2006 по фирмено дело № 2813/2006, парт. № 102391, том 1373, страница 131, рег. I. Седалището и адреса на управление на Дружеството е град София, район „Средец“, ул. „Неофит Рилски“ № 61, ет.1, тел.: 02/ 8052020, факс: 02/ 8052030, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): [sboyanova@melinvest.com](mailto:sboyanova@melinvest.com), електронна страница (web-site): [www.fzz-melinvest.com](http://www.fzz-melinvest.com). Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 175048939.

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и 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 тези законодателства, 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 № 348-ДСИЦ от 26 май 2006 на Комисия за финансов надзор.

Дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите към 31 декември 2010 в състав:

- 1) Светла Михайлова Боянова
- 2) Гергана Стоичкова Маркова
- 3) Карамфила Георгиева Стоянова
- 4) Мария Стефанова Михайлова
- 5) Евгени Руменов Янков

#### 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.

## ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

#### 1. **Обща информация**

##### 1.2 **Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството (продължение)**

###### 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.

###### 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**

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с 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.

###### **Промени в МСФО**

*Стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период*

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване на дружества с държавно участие и изясняване на определението за свързани лица, приети от ЕС на 19 юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011);

## ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

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

### 2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

#### Промени в МСФО (продължение)

*Стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)*

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне – отчитане на издадени права, приети от ЕС на 23 декември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 февруари 2010);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Ограничени условия за освобождаване от изискванията на МСФО 7 за оповестяване на сравнителна информация от дружествата, прилагани за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2010);
- Изменения на различни стандарти и разяснения Подобрения на МСФО (2010), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 18 февруари 2011 (измененията са приложими за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2010 или 1 януари 2011 в зависимост от съответния стандарт или разяснение);
- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащане на минимално изискване за финансиране, приети от ЕС на 19 юли 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година);
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти, приет от ЕС на 23 юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2010).

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

*Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила*

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – прехвърляне на финансови активи, приети от ЕС на 22 ноември 2011 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2011).

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

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

**2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)**

**Промени в МСФО (продължение)**

*Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС*

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015);
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- МСФО 11 Съвместни ангажименти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (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 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Задължителна дата за влизане в сила и преходни оповестявания;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера от друг всеобхватен доход (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2012);
- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите след напускане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне- Нетиране на финансови активи и финансови задължения (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- КРМСФО 20 Разходи за премахване на отпадъци по време на фазата на производство в открит рудник (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

## ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

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

### **2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)**

#### **Промени в МСФО (продължение)**

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано. Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на Дружеството да бъдат оценявани в края на всяка година. Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието и храните на основание чл. 20 ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 Декември 2011 и 2010 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност" (виж бел. 3).

### **2.2 Счетоводни принципи**

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

### **2.3 Приложение на принципа на действащото предприятие**

Настоящият финансов отчет на Дружеството е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност, чрез повишаване ефективността от дейността си и финансова подкрепа от основния акционер в случай на необходимост. В резултат на това, Ръководството потвърждава своето разбиране и валидността на предположението, че настоящият финансов отчет е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие.

### **2.4 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.).

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

### **2.5 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 и парични еквиваленти, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

### **2.6 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.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

## **3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия 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.

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 всеобхватния доход.

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 2011 и 2010 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 трябва да бъде разумно дълъг.

### 3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

#### Инвестиционни имоти (продължение)

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 коригиращите коефициенти и площта на съответния имот.*

*Метод на сравнителните продажби (пазарен аналог) – 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 средно-срочна продажба на имота.*

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2011 и 2010 е определена въз основа на оценка, извършена от лицензиран оценител, по метода на пазарните сравнения. За целта, са използвани пазарни/офертни цени на имоти, със сходни характеристики, по региони, като са отчетени на следните фактори: размер; категория земя; близост до водни / напоителни системи; топография на терена; и достъпност до главни пътни артерии. В допълнение използваните офертни цени са коригирани с: коректив за офертна цена (отразява разликата между офертната цена и реалната цена, при която се извършва сделката); коректив за време (отразява промяната в цената, когато са използвани оферти от края на 2010 и началото на 2011); и коректив за аренда (отразява промяната в статуса на земята – арендована/неарендована). Ръководството на Дружеството счита, че така определената пазарна цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2011 и 2010 предоставя най-доброто доказателство за тяхната справедлива стойност.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети на Дружеството, разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита в отчета за всеобхватния доход.

#### Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават в отчета за финансовото състояние в случай, че Дружеството става страна по договорните разпоредби на съответния инструмент.

### 3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

#### **Финансови инструменти (продължение)**

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 отчета за финансовото състояние, 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 отчета за финансовото състояние, включват търговски и други задължения.

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 и парични еквиваленти*

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, 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.



## ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

### 3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (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 всеобхватния доход.

#### 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 всеобхватния доход 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 всеобхватния доход 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 31 декември 2011, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на отчета за финансовото състояние, Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

### 4. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2011 инвестиционните имоти на Дружеството са, както следва:

	Площ (декари)	Стойност
Салдо към 1 януари 2010	<b>91,887</b>	<b>34,532</b>
Придобити през 2010	399	177
Продадени през 2010	(31,756)	(12,456)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	1,418
Салдо към 31 декември 2010	<b>60,530</b>	<b>23,671</b>
Придобити през 2011	5,854	1,682
Продадени през 2011	(38,097)	(15,657)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	1,052
Салдо към 31 декември 2011	<b>28,287</b>	<b>10,748</b>

## ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

#### 4. Инвестиционни имоти (продължение)

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) е 333 лв. на декар за 2011 и 367 лв. на декар за 2010. Определената от лицензирания оценител средна справедлива цена на декар за 2011 е 378 лв. (2010: 391 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2011 в размер на 1,052 хил. лв. (2010: 1,418 хил. лв.).

#### 5. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Предоставени аванси	22,048	11,386
Вземания по арендни договори	484	453
<i>Отчетна стойност</i>	669	453
<i>Начислена обезценка</i>	(185)	-
Вземания по продажби на земи	38	-
ОБЩО	<u>22,570</u>	<u>11,839</u>

Към 31 декември 2011 предоставените аванси включват: предоставени аванси за покупка на земеделски земи по предварителни договори в размер на 21,732 хил. лв., (31 декември 2010: 11 319 хил. лв.) и предоставени аванси на подотчетни лица за покупко-продажба на земеделска земя в размер 316 хил.лв., (31 декември 2010: 67 хил. лв.)

#### 6. Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2011 паричните средства се състоят от парични средства по разплащателни сметки на дружеството в Обединена Българска банка АД в размер на 1,572 хил. лв. (31 декември 2010: 121 хил. лв.).

#### 7. Основен капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2011 е 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 /един/ лев. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към 31 Декември 2011 и 2010 акционери в Дружеството са:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
<i>Акционер</i>	<i>% от капитала</i>	<i>% от капитала</i>
Вентчър Екуити България ЕАД	98 %	49,83 %
Биоенергетика ЕООД	-	34,72 %
Други физически и юридически лица	2 %	15,45 %
	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

През четвъртото тримесечие на 2011 акционера „Вентчър Екуити България”ЕАД придобива 1,438,097 бр. акции от капитала на дружеството, с което увеличава притежаваното от него акционерно участие на 98%.

## ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

#### 8. Резерви

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Премийни резерви	2,113	2,113
Други резерви	3,275	3,275
<b>ОБЩО</b>	<b>5,388</b>	<b>5,388</b>

Другите резерви представляват законови резерви, които са заделени, съгласно изискванията на Според Търговския закон, Дружеството е длъжно да поддържа към всеки един момент законови резерви, в размер не по-малък от 10% от акционерния капитал.

#### 9. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Задължения към доставчици	46	14
Задължения за съучастия	2,185	259
Задължения по получени аванси	-	554
Задължения към персонала и осигурителни организации	7	7
Задължения за данъци върху дохода на физически лица	1	1
Други задължения	16	20
<b>ОБЩО</b>	<b>2,225</b>	<b>855</b>

Към 31 декември 2011 задълженията към доставчици, в размер на 46 хил. лв. (31 декември 2010: 14 хил. лв.) включват 10 хил. лв. към обслужващото дружество (2010: 14 хил. лв.).

Дружеството е сключило договор с Тера Сървисис ООД, от 10 април 2004. Съгласно договора, Тера Сървисис ООД, в качеството си на обслужващо дружество, е задължено да оказва услуги по поддръжка и управление на недвижимите имоти на Дружеството. От своя страна, Дружеството се задължава да изплаща възнаграждение на Тера Сървисис ООД, в размер на 0,375% от средната годишна стойност на активите на Дружеството.

#### 10. Приходи от аренда

Към 31 декември 2011 Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 23,784 дка (31 декември 2010: 48,964 дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на 779 хил. лв. (2010: 960 хил. лв.).

През 2011, във връзка със сключването на арендните договори, Дружеството отчита разходи за комисионни за арендоване в размер на 28 хил. лв. (2010: 9 хил. лв.) и други разходи, свързани с арендите в размер на 10 хил. лв. (2010: 6 хил. лв.).

ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

11. Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Приходи от продажба на земеделски земи	14,882	10,126
Отчетна стойност на продадените земи	(15,657)	(12,243)
<b>ОБЩО</b>	<b>(775)</b>	<b>(2,117)</b>

12. Печалба/(загуба) от преоценка на инвестиционни имоти

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Приходи от преоценка	1,468	1,556
Разходи от преоценка	(416)	(138)
<b>ОБЩО</b>	<b>1,052</b>	<b>1,418</b>

13. Разходи за инвестиционна дейност

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Разходи по покупка на земеделски земи	(3)	-
Разходи по продажба на земеделска земя	(125)	(58)
Разходи за аренда на земеделска земя	(10)	(6)
Разходи за посредническа услуга	(333)	(121)
Разходи за обезценка на вземания	(185)	-
<b>ОБЩО</b>	<b>(656)</b>	<b>(185)</b>

14. Административни разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Възнаграждение на обслужващото дружество	(177)	(188)
Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги	(5)	(4)
Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	(92)	(79)
Други разходи	(67)	(49)
<b>ОБЩО</b>	<b>(341)</b>	<b>(320)</b>

15. Финансови разходи, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Финансови приходи	1	1
Финансови разходи	(4)	(3)
<b>ОБЩО</b>	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>

ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

16. Доход на акция

Доходът на 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.

Доходът на акция е изчислен в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Печалба/(загуба) за периода	56	(246)
Средно претеглен брой акции (хиляди)	27,962	27,962
<b>Доход на акция (лв.)</b>	<b>0,0020</b>	<b>(0,0088)</b>

Средно-претегленият брой на акциите за периода е изчислен на база 365 дни.

17. Дивиденди

Съгласно ЗДСИЦ, чл. 10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3, от същия закон.

За 2011 и 2010 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Счетоводна печалба/загуба, съгласно отчета за всеобхватния доход	56	(246)
<i>Корекция за:</i>		
Приходи/Разходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(1,052)	(1,418)
(Печалби)/загуби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	775	2,117
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	2,649	(165)
<i>Коригиран финансов резултат по реда на чл. 10, ал. 3, от ЗДСИЦ:</i>		
Печалба/загуба за разпределение	2,428	288
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен резултат	90%	90%
<b>ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ДИВИДЕНТ</b>	<b>2,185</b>	<b>259</b>

## ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

#### 18. Управление на финансовия риск

Балансовите стойности на финансовите активи пасиви към 31 Декември 2011 и 2010 по категориите определени, в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са представени в следната таблица.

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
<i>Финансови активи</i>		
Търговски и други вземания	522	453
Парични средства	1,572	122
	<u>2,094</u>	<u>575</u>
<i>Финансови пасиви</i>		
Търговски и други задължения	2,247	293
	<u>2,247</u>	<u>293</u>

#### *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 (земеделски земи).

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.

#### *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 не е извършвало сделки през отчетния период в чуждестранна валута, поради което не е изложено на валутен риск. Дружеството не е използвало финансови инструменти през годината 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 отчета за финансовото състояние. 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.

ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АД СИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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

18. Управление на финансовия риск (продължение)

*Ликвиден риск (продължение)*

Магуритетът на финансовите пасиви, базиран на недисконтираните парични потоци, е представен в следната таблица:

*Финансови пасиви*

Към 31 декември 2011	До 1 г.	Между 1 г. и 2 г.	Между 3 г. и 5 г.	Над 5 г.	Общо
	Търговски и други задължения	2,247	-	-	-
Общо	<u>2,247</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,247</u>

Към 31 декември 2010	До 1 г.	Между 1 г. и 2 г.	Между 3 г. и 5 г.	Над 5 г.	Общо
	Търговски и други задължения	293	-	-	-
Общо	<u>293</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>293</u>

*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.

19. Свързани лица

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел. 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 сделките, осъществени със свързани лица за 2011 и 2010 са, както следва:

ПОКУПКИ	Сделка	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
		Експрес проект 2003 ООД	Аванс за покупка на земя
Екопроекти ООД	Аванс за покупка на земя	600	600
ОБЩО		<u>1,220</u>	<u>600</u>

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал за 2011 и 2010 възлизат съответно на 84 хил. лв. и 68 хил. лв.

ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2011

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


19. Свързани лица (продължение)

Към 31 декември 2011 и 2010 неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ		Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Експрес проект 2003 ООД	Предоставени аванси	620	-
Екопроекти ООД	Предоставени аванси	600	600
ОБЩО		1,220	600

20. Събития след отчетния период

Не съществуват значими събития след отчетния период, които да оказват влияние върху финансовия отчет или върху бъдещите дейности на Дружеството.

  
Изпълнителен директор  
/Г. Маркова/

  
Изпълнителен директор  
С. Боянова/

  
Съставител  
/Е. Иванова/

