

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 март 2010

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 март 2010

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

	Бележка	Към 31.03.2010	Към 31.12.2009
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	125,050	123,905
Машини и оборудване		1	1
Наеми и други вземания	5	6,712	5,213
Парични средства и парични еквиваленти	6	27,328	29,287
ОБЩО АКТИВИ		159,091	158,406
ПАСИВИ			
Текущи задължения	7	3,648	3,986
ОБЩО ПАСИВИ		3,648	3,986
НЕТНИ АКТИВИ		155,443	154,420
КАПИТАЛ			
Основен капитал		85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		25,899	25,899
Финансов резултат за текущия период		1,023	-
ОБЩО КАПИТАЛ		155,443	154,420

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 април 2010 от:


 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор




 Йоана Георгиева
 Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

Бележка	Периода, приключващ на 31.03.2010	Периода, приключващ на 31.03.2009
Приходи от лихви	393	913
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	4	11
Балансова стойност на продадените имоти	(10)	(269)
	1	154
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	1,396
Други приходи	4	16
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	1,794	1,997
Разходи за материали	(1)	-
Разходи за външни услуги	8	(739)
Разходи свързани с персонала	(29)	(28)
Финансови разходи	(2)	-
Други разходи	-	(115)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(771)	(825)
НЕТНА (ЗАГУБА)/ПЕЧАЛБА	1,023	1,172
Друг всеобхватен доход	-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	1,023	1,172
Доход на акция (лв.)	12	0.01

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 април 2010 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

	Периода, приключващ на 31.03.2010	Периода, приключващ на 31.03.2009
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(1,336)	(1,603)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(208)	(4,234)
Постъпления от наеми и продажби	354	673
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(28)	(29)
Получени лихви	130	231
Други парични потоци от основна дейност	(869)	(413)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(1,957)	(5,375)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Други парични потоци от финансова дейност	(2)	(1)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(2)	(1)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(1,959)	(5,376)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	29,287	49,839
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	27,328	44,463

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 април 2010 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За периода, приключващ на 31 март 2010


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

	Основен капитал	Премии от емисии	Натрупани печалби/(загуби)	Общо
САЛДО НА 1 ЯНУАРИ 2009	85,110	43,411	31,987	160,508
Общ всеобхватен доход за 2009	-	-	(3,224)	(3,224)
Дивидент (бел. 13)	-	-	(2,864)	(2,864)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009	85,110	43,411	25,899	154,420
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	1,023	1,023
САЛДО КЪМ 31 МАРТ 2010	85,110	43,411	26,922	155,443

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 април 2010 от:


 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор




 Йоана Георгиева
 Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Адванс Терафонд АДСИЦ

“Адванс Терафонд” АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005, с първоначален капитал в размер на 500 хил. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. “Златовръх” № 1.

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, касаещо 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 (ЗПК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор, Борислав Витанов Петков - Председател на СД и Ненчо Иванов Пенев - Член на СД.

Карол Финанс ЕООД е обслужващото дружество на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, което към 31 март 2010 година е акционер с 19.22% от капитала на “Адванс Терафонд” АДСИЦ като предоставя консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 са извършени пет последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 март 2010 той е 85,110,091 лева.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

“Адванс Терафонд” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството може да придобива вещни права само върху земеделски, урбанизирани и горски имоти, които се намират на територията на Република България. Съгласно Устава на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството от 12 април 2005, неговите инвестиционни цели са:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл. 9 от Устава на "Аванс Терафонд" АДСИЦ, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Финансови цели:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез отдаване на притежаваните земи под наем;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на земеделски имоти;
- Диверсификация на портфейла от земеделски имоти чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София;
- Извършване на необходимите увеличения на капитала с цел структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира набрания капитал в имоти, определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

- поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ – предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
- поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи;
- поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;

Според инвестиционната политика на Дружеството инвестициите в поземлени имоти представляват до 90% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

Дружеството има следните възможности за инвестиране на свободните средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от активите на Дружеството.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява да се инвестира и до 10% от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Дружеството изготвя и представя финансов си отчет 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 Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност. Другите финансови активи и пасиви и нефинансовите активи и пасиви са отчетени по амортизирана или историческа стойност.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Изготвянето на финансовите отчети изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на отчета за финансовото състояние и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и върху оповестяването на условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството и на наличната информация към датата на издаване на финансовия отчет, бъдещите действителни резултати може да се различават от прогнозните оценки.

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

Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България - български лев, която е функционалната валута на Дружеството. От 1 януари 1999, Българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева = 1 евро.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на наем и с цел увеличаване 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 предприятието ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот.

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, с промени в справедливата стойност, признати в отчета за всеобхватния доход като печалби и загуби за годината.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Компанията отдава инвестиционните си имоти под наем, задържайки съответно всички значителни рискове и изгоди от собствеността на тези имоти.

Парични средства

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 12 месеца. Ръководството на Дружеството счита, че депозитите с падеж до 12 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент тъй като са лесно обратими в пари при несъществена загуба на стойност.

Финансови инструменти

Всички финансови активи и пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност, която е справедливата 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 или загуби в отчета за всеобхватния доход. Финансовите активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се отразяват в отчета за всеобхватния доход като друг всеобхватен доход и се представят като резерви от преоценка 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, отчетени по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчетени 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 на 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 възстановимата стойност на актива и се признават загуби от обезценка.

Операции в чуждестранни валути

Транзакциите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат в лева, по курса на Българска народна банка (БНБ), на датите на съответните транзакции. Активите и пасивите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат към датата на съставяне на отчета за финансовото състояние по заключителния курс на БНБ.

Печалбите и загубите в резултат на курсови разлики и търговия с валута са отчетени в отчета за всеобхватния доход като печалби или загуби в периода на тяхното възникване.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

От 1 януари 1999 българският лев бе обвързан към валутата на Европейския съюз, при курс 1 евро за 1.95583 лева. Движението на всички други валути спрямо лева отразява движението на същите валути спрямо еврото на международните пазари.

Дружеството не извършва съществени сделки във валути, различни от лева и евро, и не е изложено на валутен риск.

Краткосрочни вземания и задължения

Краткосрочните вземания се оценяват по тяхната очаквана реализируема стойност.

Текущите задължения се оценяват по стойността на тяхното възникване, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

Приходи от наеми

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

Приходи от лихви

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земеделски земи	Имоти в регулация	Имоти, срещу които има заведени съдебни дела	Други	Общо
Балансова стойност					
Към 1 януари 2009	89,671	21,267	1,519	-	112,457
Придобити през годината	18,376	-	-	35	18,411
Отписани през годината	(298)	-	(31)	-	(329)
Възникнали искове	(71)	-	71	-	-
Към 31 декември 2009	<u>107,678</u>	<u>21,267</u>	<u>1,559</u>	<u>35</u>	<u>130,539</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	(5,200)	(1,052)	(382)	-	(6,634)
Към 31 декември 2009	<u>102,478</u>	<u>20,215</u>	<u>1,177</u>	<u>35</u>	<u>123,905</u>
Придобити през периода	1,155	-	-	-	1,155
Отписани през периода	(10)	-	-	-	(10)
Към 31 март 2010	<u>103,623</u>	<u>20,215</u>	<u>1,177</u>	<u>35</u>	<u>125,050</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

От началото на отчетния период до края на март 2010, Дружеството реализира продажба на 29 дка земеделски земи при средна цена 380 лв./дка.

Дружеството има сключени към 31 март 2010 договори за аренда и наем, за стопанската 2009-2010 година, на приблизително 238,068 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда и наем в размер на 1,396 хил. лв. са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За сравнение сключените към 31 март 2009 договори за аренда и наем, за изминалата стопанска 2008-2009 година, са за 180,087 декара земеделски земи и реализираните от тях приходи са в размер на 914 хил. лв.

5. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.03.2010	Към 31.12.2009
Аванси на брокери и контрагенти	774	589
Вземания от наеми, нетно от обезценка	3,331	2,215
Аванси към доставчици	1,879	1,879
Вземания по лихви от депозити в лева и евро	615	352
Вземания по обезщетения	2	101
Други	111	77
Общо	6,712	5,213

На 14 септември 2009 "Аванс Терафонд" АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на поземлен имот с големина 38 дка в землището на град Велико Търново. По силата на този договор Дружеството извърши авансово плащане в размер на 1,879 хил. лева.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.03.2010	Към 31.12.2009
Парични средства в брой	328	67
Парични средства по разплащателна сметка в лева	233	1,225
Парични средства по депозити в лева	8,583	5,156
Парични средства по депозити в евро	18,184	22,839
Общо	27,328	29,287

7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.03.2010	Към 31.12.2009
Задължения към доставчици и брокери	84	204
Получени аванси	92	35
Задължения към обслужващото дружество (бел. 9 и бел. 11)	599	859
Задължение за дивидент (бел. 13)	2,864	2,864
Други	9	24
Общо	3,648	3,986

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 31.03.2010	Периода, приключващ на 31.03.2009
Възнаграждение на обслужващо дружество	599	567
Разходи за консултантски услуги	3	3
Разходи за комисионни	69	64
Разходи за застраховане на вземания	20	6
Годишни такси	3	2
Реклама	14	14
Последващи разходи по управление на имотите	25	15
Разноски по съдебни дела	-	3
Други разходи и такси	6	8
Общо	<u>739</u>	<u>682</u>

9. ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги с Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството в размер на 19.22%. Според горепосочения договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса.

Считано от 1.10.2008 г. таксата за обслужване се формира както следва:

- 0.375% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
- 1.5% от разликата между преоценената стойност и цената на придобиване на инвестиционните имоти, придобити до края на предходната година и отразени в годишния финансов отчет, платими за всяко тримесечие;
- 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
- 10% от разликата между продажната цена и цената на придобиване, при реализиране на продажба, при условие, че при осъществената сделка е реализирана вътрешна норма на възвръщаемост (Internal Rate of Return – IRR) в размер на минимум 15%, изчислена на годишна база.

Към 31.03.2010 г. няма промяна в начина на формиране на таксата за обслужване.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 599 хил. лв. и 567 хил. лв. към 31 март 2010 и към 31 март 2009 съответно.

10. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е изплатило от началото на отчетния период до края на март 2010 възнаграждения в размер на 17 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството.

Дружеството не прилага пенсионна програма за служителите си или плащане на базата на акции.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

11. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 01.01.2010 г. – 31.03.2010 г.

	Задължение в началото на периода	Начислени през периода	Платени през периода	Задължение в края на периода
Консултантски услуги				
“Карол Финанс”ЕООД	859	599	859	599
	Вземане в началото на периода	Начислени през периода	Получени през периода	Вземане в края на периода
Аренди				
“Агро Тера Север” АД	87	77	-	164
“Ремусс”ООД	140	36	11	165

12. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Периода, приключващ на 31.03.2010	Периода, приключващ на 31.03.2009
Нетна печалба/загуба (хил. лв.)	1,023	1,172
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.01	0.01

Средно претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение емитирани през периода, като всеки брой акции предварително се умножи със средновременния фактор.

13. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ

Съгласно ЗДСИЦ, чл.10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл.10, ал.3 от същия закон.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството е начислило дивидент в размер на 2,864 хил. лева (0.03365 лева на акция), който се очаква да бъде изплатен на акционерите през 2010 г., след решение на Общото събрание.

Счетоводна загуба, съгласно отчета за доходите	Стойност (хил.лв.)
	(3,224)
<i>Корекция за:</i>	
Разходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	6,328
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(164)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	243
<i>Коригиран финансов резултат</i>	3,183
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания финансов резултат	90%
Задължение за дивидент	2,864

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК*Кредитен риск*

Дружеството прилага кредитни политики, с цел привличане на клиенти с подходяща кредитна репутация за управление на инвестиционни имоти, кредитна история и финансови възможности. Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Вземанията са застраховани и се наблюдават регулярно с цел предприемане на навременни действия.

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 публично предлагане на акции и чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти.

Към 31 март 2010	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	4,344	9,623	13,361
Аванси на брокери и контрагенти	774	-	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	839	-	2,492
Аванси към доставчици	-	-	1,879
Вземания от лихви по депозити	22	335	258
Вземания по обезщетения	2	-	-
Други вземания	-	-	111
Общо финансови активи	5,981	9,958	18,101
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ			
Получени аванси	-	-	92
Задължения към доставчици и брокери	84	-	-
Задължения към свързани предприятия	599	-	-
Задължения към бюджета	3	-	-
Задължения към персонала	6	-	-
Задължение за дивидент	-	-	2,864
Други задължения	-	-	-
Общо финансови пасиви	692	-	2,956

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 Декември 2009	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година
ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	6,448	4,655	18,184
Аванси на брокери и контрагенти	589	-	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	1,221	-	994
Аванси към доставчици	-	-	1,879
Вземания от лихви по депозити	34	30	288
Вземания по обезщетения	-	101	-
Други вземания	-	-	77
Общо финансови активи	8,292	4,786	21,422
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ			
Получени аванси	-	-	35
Задължения към доставчици и брокери	204	-	-
Задължения към свързани предприятия	859	-	-
Задължения към бюджета	3	-	-
Задължения към персонала	6	-	-
Задължение за дивидент	-	-	2,864
Други задължения	15	-	-
Общо финансови пасиви	1,087	-	2,899

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 от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент.

Към 31 март 2010	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	774	774
Вземания по аренды и аванси	-	-	-	-	5,323	5,323
Лихви по депозити	22	335	258	-	-	615
Парични средства в брой	-	-	-	-	328	328
Парични средства в банка	4,016	9,623	13,361	-	-	27,000
Общо активи	4,038	9,958	13,619	-	6,425	34,040

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 март 2010

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

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 март 2010	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоно сни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	84	84
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	599	599
Получени аванси	-	-	-	-	92	92
Задължение за дивидент	-	-	-	-	2,864	2,864
Други	-	-	-	-	9	9
Общо пасиви	-	-	-	-	3,648	3,648

Към 31 Декември 2009	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоно сни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	589	589
Вземания по аренди и аванси	-	-	-	-	4,272	4,272
Лихви по депозити	34	30	288	-	-	352
Парични средства в брой	-	-	-	-	67	67
Парични средства в банка	6,381	4,655	18,184	-	-	29,220
Общо активи	6,415	4,685	18,472	-	4,928	34,500

Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	214	214
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	328	328
Получени аванси	-	3,470	-	-	30	3,500
Задължение за изплащане на обезщетенис	-	-	-	-	404	404
Провизии	-	-	-	-	196	196
Други	-	-	-	-	10	10
Общо пасиви	-	3,470	-	-	1,182	4,652

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31.03.2010 г., финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

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.

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Дружеството инвестира минимум 80 на сто от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 20 на сто в земя в урбанизирани райони. Земята със земеделско предназначение е слабо изложена на риск от промяна на цените и наемите. Евентуалното понижаване на цените на земеделските земи е благоприятно за инвестиционната политика на Дружеството, а фиксираните повишения в цената на рентата с 20 на сто спрямо предходната година, увеличават доходността от инвестициите. Повишаването на риска в сектора засяга предимно недвижимите имоти предназначени за застрояване и е в резултат на глобалната финансова криза. Създалата се ситуация не може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, но въпреки това същото е предприело действия за намаляване на дела на имотите в урбанизирани територии с цел ограничаване ценовия риск. „Аванс Терафонд“ АДСИЦ продължава да се придържа към своята политика за инвестиране в имоти с високо качество и отговарящи на потребностите за развиване на модерно земеделие и отдаване под наем или аренда на първокласни наематели /арендатори/ при благоприятни за Дружеството условия. С цел минимизиране на рисковете от неплащане на рентите, същото застрахова своите вземания.

	31 Март 2010		31 Декември 2009	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	103,693	82.92	102,548	82.76
Имоти в урбанизирани територии	18,081	14.46	18,081	14.59
Имоти в регулация	3,276	2.62	3,276	2.65
Общо	125,050	100.00	123,905	100.00

15. ДОГОВОРНИ ВЗЕМАНИЯ/ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ПРОДАЖБА/ПОКУПКА НА ИМОТИ

На 05.03.2010 г. е сключен предварителен договор за продажба на 216 дка земеделски земи на цена 525 лв./дка. Към датата на изготвяне на настоящия отчет е получен аванс в размер на 57 хил. лева. Окончателният договор за продажбата на горепосочените имоти трябва да бъде сключен в срок до 30.09.2010 г.

Във връзка с подписан предварителен договор за покупка на поземлен имот с големина 38 дка в землището на град Велико Търново (виж бел. 5), Дружеството има задължение за сключване на окончателен договор в срок до 14.09.2010 г. и заплащане на остатъка от покупната цена в размер на 1,879 хил. лева.

16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

С Определение от 04.03.2010 г. на Окръжен съд Стара Загора делото, касаещо частично правото на собственост върху УПИ в Стара Загора, е прекратено.

Към настоящия момент е подадена частна жалба пред Апелативен съд Пловдив от ищеца срещу Определението за прекратяване.