

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2010

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2010

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

	Бележка	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	130,456	123,905
Машини и оборудване		1	1
Наеми и други вземания	5	5,656	5,213
Парични средства и парични еквиваленти	6	23,317	29,287
ОБЩО АКТИВИ		159,430	158,406
ПАСИВИ			
Текущи задължения	7	1,153	3,986
ОБЩО ПАСИВИ		1,153	3,986
НЕТНИ АКТИВИ		158,277	154,420
КАПИТАЛ			
Основен капитал		85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		25,581	25,899
Финансов резултат за текущия период		4,175	-
ОБЩО КАПИТАЛ		158,277	154,420

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 януари 2011 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 годината, приключваща на 31 декември 2010

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

	Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Приходи от лихви		1,360	2,797
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	4	2,488	438
Балансова стойност на продадените имоти		(1,442)	(274)
		1,046	164
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	5,588	3,942
Други приходи		25	74
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		8,019	6,977
Разходи за материали		(2)	-
Разходи за външни услуги	8	(3,551)	(3,230)
Разходи за амортизация		(1)	-
Разходи свързани с персонала		(112)	(114)
Загуби от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно		(93)	(6,634)
Финансови разходи		(3)	(4)
Загуби от обезценка на вземания		(46)	(42)
Други разходи		(36)	(178)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		(3,844)	(10,202)
НЕТНА ПЕЧАЛБА		4,175	(3,225)
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		4,175	(3,225)
Доход на акция (лв.)	12	0.05	(0.04)

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 януари 2011 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 годината, приключваща на 31 декември 2010

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

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(7,823)	(17,860)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1,082)	(6,680)
Постъпления от наеми и продажби	7,777	3,325
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(111)	(115)
Получени лихви	1,289	2,968
Други парични потоци от основна дейност	(2,836)	(2,186)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(2,786)	(20,548)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	(3,181)	-
Други парични потоци от финансова дейност	(3)	(4)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(3,184)	(4)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(5,970)	(20,552)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	29,287	49,839
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	23,317	29,287

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 януари 2011 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 годината, приключваща на 31 декември 2010

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

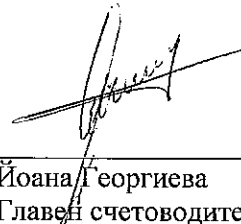
	Основен капитал	Премии от емисии	Натрупани печалби/(загуби)	Общо
САЛДО НА 1 ЯНУАРИ 2009	85,110	43,411	31,987	160,508
Общ всеобхватен доход за 2009	-	-	(3,224)	(3,224)
Дивидент (бел. 13)	-	-	(2,864)	(2,864)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009	85,110	43,411	25,899	154,420
Общ всеобхватен доход за 2010	-	-	4,175	4,175
Дивидент (бел. 13)	-	-	(318)	(318)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010	85,110	43,411	29,756	158,277

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 януари 2011 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 годината, приключваща на 31 декември 2010

Всички 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 (ЗППЦК). 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 декември 2010 година е акционер с 18.61% 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 декември 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 финансовия 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 несъществуваща 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.

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.

Данъчно облагане и изискване за дивидент

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък печалба.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земеделски земи	Имоти в регулация	Имоти, срещу който 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	8,119	-	-	-	8,119
Отписани през периода	(1,474)	-	(46)	-	(1,520)
Възникнали искове	(93)	-	93	-	-
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	(48)	-	(48)
Към 31 декември 2010	<u>109,030</u>	<u>20,215</u>	<u>1,176</u>	<u>35</u>	<u>130,456</u>

През 2010 г. приключиха още шест от делата срещу Дружеството, касаещи частично или изцяло правото на собственост върху 207 дка земеделски земи (шестнадесет имота) в шест землища на областите Силистра, Разград и Ямбол. Покупката на десет имота беше прогласена за нищожна и заедно с това беше отменен нотариалният акт. Дружеството загуби изцяло собственост върху десет имота с обща площ 143 дка и поради тази причина те са отписани по балансова стойност (53 хил. лв.) от притежаваните в края на годината имоти. В другите две дела Дружеството загуби частично: 10/12 идеални части право на собственост върху 52 дка земи и 6/7 идеални части право на собственост върху 24 дка земи с обща справедлива стойност 24 хил. лв.

С Решение на Окръжен съд Стара Загора от 15.10.2010год. беше отхвърлен иска на частно лице срещу "Аванс Терафонд" АДСИЦ за собственост върху 4270/10650 ид.части от УПИ в гр.Стара Загора.

Към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет Решението е обжалвано от ищеца и делото е висящо на втора инстанция.

За изминалата финансова година, Дружеството реализира продажби на 4 627 дка земеделски земи при средна цена 536 лв./дка.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към края на отчетния период “Аванс Терафонд” АДСИЦ има подписани четири предварителни договора за продажба на 2 264 дка ниви при цена от 525 до 550 лв./дка и 237 дка имоти с друг начин на трайно ползване при цена 320лв./дка.

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 244,413 декара и 206,482 декара земеделски земи през 2010 и 2009 съответно. Реализираните приходи от аренда за 2010 и 2009 година, съответно в размер на 5,588 хил. лв. и 3,942 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

Съгласно изискването на *чл.20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел*, “Аванс Терафонд” АДСИЦ ще извърши последваща оценка на притежаваните недвижими имоти в края на годината и резултата ще бъде отразен в годишния финансов отчет за 2010, в съответствие със счетоводното законодателство.

5. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Аванси на брокери и контрагенти	571	589
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,646	2,215
Аванси към доставчици	1,884	1,879
Вземания по лихви от депозити в лева и евро	423	352
Вземания по обезщетения	-	101
Съдебни и присъдени вземания	23	-
Други	109	77
Общо	5,656	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 31.12.2010	Към 31.12.2009
Парични средства в брой	243	67
Парични средства по разплащателна сметка в лева	292	1,225
Парични средства по депозити в лева	17,954	5,156
Парични средства по депозити в евро	4,828	22,839
Общо	23,317	29,287

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Задължения към доставчици и брокери	112	204
Получени аванси	191	35
Задължения към обслужващото дружество (бел. 9 и бел. 11)	831	859
Задължение за дивидент (бел.13)	-	2,864
Други	19	24
Общо	<u>1,153</u>	<u>3,986</u>

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Възнаграждение на обслужващо дружество	2,821	2,565
Разходи за консултантски услуги	76	90
Разходи за комисионни	341	178
Разходи за застраховане на вземания	115	55
Годишни такси	10	9
Реклама	43	60
Последващи разходи по управление на имотите	80	160
Професионални услуги	31	38
Други разходи и такси	34	75
Общо	<u>(3,551)</u>	<u>(3,230)</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 18.61%. Според горепосочения договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса.

За периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г. и 01.01.2010 г. – 30.06.2010 г. таксата за обслужване се формира по следния начин:

1. 0.375% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
2. 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;
3. 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

9. ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

4. 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.

Считано от 01.07.2010 г. таксата за обслужване се намалява с отпадане на т.2 от горепосочените, а именно Дружеството няма да заплаща такса в размер на 1.5% от разликата между преоценената стойност и цената на придобиване на инвестиционните имоти.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 2,821 хил. лв. и 2,565 хил. лв. за 2010 и 2009 съответно.

10. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството изплаща през 2010 възнаграждения в размер на 68 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от 2009 година.

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

11. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

2010 г.

	Задължение в началото на периода	Начислени през периода	Платени през периода	Задължение в края на периода
Консултантски услуги				
“Карол Финанс”ЕООД	859	2,821	2,849	831

	Вземане в началото на периода	Начислени през периода	Получени през периода	Вземане в края на периода
Аренди				
“Агро Тера Север”АД	87	240	59	268
“Ремусс”ООД	140	140	28	252

2009 г.

	Задължение в началото на периода	Начислени през периода	Платени през периода	Задължение в края на периода
Консултантски услуги				
“Карол Финанс”ЕООД	328	2,565	2,034	859

	Вземане в началото на периода	Начислени през периода	Получени през периода	Вземане в края на периода
Аренди				
“Агро Тера Север”АД	8	79	-	87
“Ремусс”ООД	21	119	-	140

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

12. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Нетна печалба/загуба (хил. лв.)	4,175	(3,225)
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.05	(0.04)

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.

Размера на дивидента от финансовия резултат за 2010 год. ще бъде определен в годишния финансов отчет.

Сумата на дивидента за 2009 год. беше определена по следния начин:

	Стойност (хил.лв.)
Счетоводна загуба, съгласно отчета за доходите към 31.12.2009 год.	(3,225)
<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>	3,182
Дивидент за разпределение - 99.97% от коригирания финансов резултат	99.97%
Задължение за дивидент	<u>3,181</u>

На проведеното на 02.07.2010 г. редовно годишно общо на акционерите беше гласуван брутен дивидент в размер на 0.03738 лева на една акция от капитала на Дружеството.

Крайният срок за изплащане на дивидента за 2009 година беше 27.12.2010г.

След изтичане на този срок за изплащане на дивидента, в рамките на пет годишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2009г. ще може да го получи от дружеството в брой или по банков път след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - гр. София, район Лозенец, ул. Златовръх 1 или на факс – 02/4008331. Неполучените и непотърсени дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд „Резервен” на дружеството.

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 Декември 2010	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	3,035	8,428	11,854
Аванси на брокери и контрагенти	571	-	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	1,189	-	1,457
Аванси към доставчици	-	-	1,884
Вземания от лихви по депозити	84	225	114
Съдебни и присъдени вземания	-	23	-
Други вземания	5	-	104
Общо финансови активи	4,884	8,676	15,413
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ			
Получени аванси	-	97	94
Задължения към доставчици и брокери	112	-	-
Задължения към свързани предприятия	831	-	-
Задължения към бюджета	3	-	-
Задължения към персонала	6	-	-
Други задължения	10	-	-
Общо финансови пасиви	962	97	94

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година
Към 31 Декември 2009			
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 Декември 2010	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	571	571
Вземания по аренды и аванси	-	-	-	-	4,530	4,530
Лихви по депозити	84	225	114	-	-	423
Съдебни и други вземания	-	-	-	-	23	23
Парични средства в брой	-	-	-	-	243	243
Парични средства в банка	2,792	8,428	11,854	-	-	23,074
Други	-	-	-	-	109	109
Общо активи	2,876	8,653	11,968	-	5,476	28,973

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 30 Декември 2010	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоно сни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	112	112
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	831	831
Получени аванси	-	-	-	-	191	191
Други	-	-	-	-	19	19
Общо пасиви	-	-	-	-	1,153	1,153

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 аренды 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 обезщетение	-	-	-	-	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 транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута поражда приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 декември 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 Декември 2010		31 Декември 2009	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	109,099	83.63	102,548	82.76
Имоти в урбанизирани територии	18,081	13.86	18,081	14.59
Имоти в регулация	3,276	2.51	3,276	2.65
Общо	130,456	100.00	123,905	100.00

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

На 17.01.2011 г. е сключен предварителен договор за продажба на 1 265 дка земеделски земи на ср.цена 604 лв./дка. Към датата на изготвяне на настоящия отчет е получен аванс в размер на 76 хил. лева. Окончателният договор за продажбата на горепосочените имоти трябва да бъде сключен в срок до 15.03.2011 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 имаше 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.

На 14.09.2010 г. се подписа допълнително споразумение, с което срокът за сключване на окончателен договор се удължи до 14.09.2011 г., при запазване на всички останали условия по предварителния договор.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са получени част от вземанията по договори за аренда и наем в размер на 54 хил. лева.

Дружеството е застраховало вземанията си срещу неплащане с цел минимизиране на кредитния риск.