

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 март 2011

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

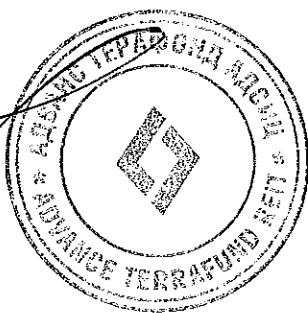
КЪМ 31 МАРТ 2011

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

	Бележка	Към 31.03.2011	Към 31.12.2010
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	108,596	127,927
Нетекущи активи, държани за продажба	5	16,132	752
Наеми и други вземания	6	6,104	3,817
Аванси към доставчици		1,884	1,884
Парични средства и парични еквиваленти	7	30,618	23,317
ОБЩО АКТИВИ		163,334	157,697
ПАСИВИ			
Текущи задължения	8	6,689	5,179
ОБЩО ПАСИВИ		6,689	5,179
НЕТНИ АКТИВИ		156,645	152,518
КАПИТАЛ			
Основен капитал		85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		28,124	23,997
ОБЩО КАПИТАЛ		156,645	152,518

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 26 април 2011 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

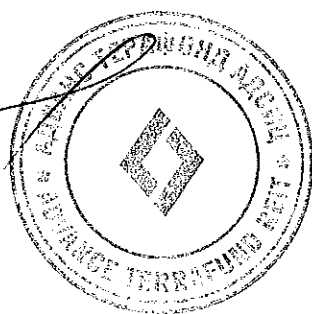
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

	Бележка	Периода, приключващ на 31.03.2011	Периода, приключващ на 31.03.2010
Приходи от лихви		325	393
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти		8,958	11
Балансова стойност на продадените имоти		(5,193)	(10)
		<u>3,765</u>	<u>1</u>
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	1,562	1,396
Други приходи		23	4
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		<u>5,675</u>	<u>1,794</u>
Разходи за материали		-	(1)
Разходи за външни услуги	10	(1,483)	(739)
Разходи свързани с персонала		(28)	(29)
Загуби от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно	4	(29)	-
Финансови разходи		-	(2)
Други разходи		(8)	-
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		<u>(1,548)</u>	<u>(771)</u>
НЕТНА ПЕЧАЛБА/(ЗАГУБА)		<u>4,127</u>	<u>1,023</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		<u>4,127</u>	<u>1,023</u>
Доход на акция (лв.)	14	0.05	0.01

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 26 април 2011 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

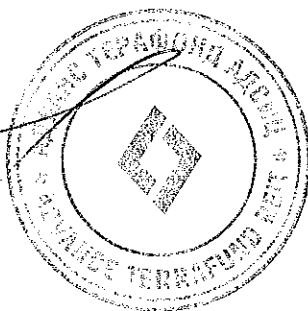
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

	Периода, приключващ на 31.03.2011	Периода, приключващ на 31.03.2010
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(2,304)	(1,336)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(214)	(208)
Постъпления от наеми и продажби	10,320	354
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(28)	(28)
Получени лихви	381	130
Други парични потоци за основна дейност	(854)	(869)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	7,301	(1,957)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Други парични потоци от финансова дейност	-	(2)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	-	(2)
НЕТНО НАМАЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	7,301	(1,959)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	23,317	29,287
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	30,618	27,328

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 26 април 2011 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

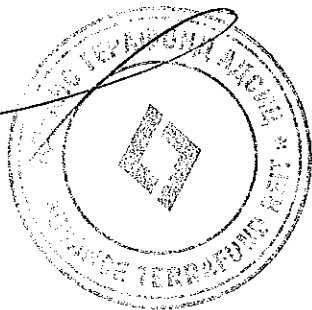
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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 2010	85,110	43,411	25,898	154,419
Общ всеобхватен доход за 2010	-	-	2,438	2,438
Дивидент			(4,339)	(4,339)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010	85,110	43,411	23,997	152,518
Общ всеобхватен доход до 31.03.2011	-	-	4,127	4,127
САЛДО КЪМ 31 МАРТ 2011	85,110	43,411	28,124	156,645

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 26 април 2011 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

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. лв. , 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 2011 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 март 2011 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, обществено обслужващи, 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.

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 на основание чл. 20 ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2010 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност".

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). Оценката за 2010 г. е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за ценовите равнища на земеделската земя, рентни нива и добиви по райони и др.

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 Дружеството ще

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител.

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

Нетекучи активи държани за продажба

Дружеството класифицира нетекущ актив като държан за продажба, когато неговата балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. За да бъде такъв случаят, активът трябва да бъде на разположение за незабавна продажба в неговото настоящо състояние и продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок. Тези активи се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Дружеството оценява активи, класифицирани като държани за продажба по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 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. Тези депозити са обратими в пари без писмено известие и без на Дружеството да се начисляват неустойки за предсрочно прекратяване.

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 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

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчитани по справедлива стойност, се отчита в печалбата и загубата. Другите финансови задължения, включително заемите, първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от транзакционните разходи. Те последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, като разходът за лихви се признава на база 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.

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.

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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земеделски земи	Имоти в регулация	Имоти, срещу които има заведени съдебни дела	Други	Общо
Балансова стойност					
Към 1 януари 2010	102,477	20,215	1,177	35	123,904
Придобити през годината	8,122	-	-	-	8,122
Отписани през годината	(1,489)	-	(46)	-	(1,535)
Възникнали искиове	(64)	-	64	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(731)	-	-	-	(731)
Към 31 декември 2010	108,315	20,215	1,195	35	129,760
Последваща оценка до справедлива стойност	755	(2,554)	(34)	-	(1,833)
Към 31 декември 2010	109,070	17,661	1,161	35	127,927
Балансова стойност					
Към 1 януари 2011	109,070	17,661	1,161	35	127,927
Придобити през периода	1,271	-	-	-	1,271
Отписани през периода от продажба	(4,641)	-	-	-	(4,641)
Възникнали искиове	(29)	-	29	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(15,932)	-	-	-	(15,932)
Към 31 март 2011	89,739	17,661	1,190	35	108,625
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	(29)	-	(29)
Към 31 март 2011	89,739	17,661	1,161	35	108,596

Справедливата стойност на имотите, срещу които има заведени дела е определена, както следва:

	Справедлива стойност
Към 31 декември 2010	1,195
Корекция до справедлива стойност, определена от независим оценител (виж бел. 3)	-
Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела	(34)
Коригирана към 31 декември 2010	1,161
Към 31 март 2011	1,190
Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела	(29)
Коригирана към 31 март 2011	1,161

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Корекциите за обстоятелства, свързани със съдебни дела се отнасят основно до делото, касаещо 4270/10650 право на собственост върху притежавания УПИ в гр. Стара Загора.

С Решение на Окръжен съд Стара Загора от 15.10.2010 г. беше отхвърлен искът на частно лице срещу “Аванс Терафонд” АДСИЦ. Към настоящия момент Решението на Окръжен съд Стара Загора е обжалвано пред втора инстанция, която е дала ход на делото, по което към датата на одобрение на настоящия финансов отчет се очаква решение.

С оглед на намалена ликвидност на имота, през 2009 г. ръководството взе решение да коригира справедливата стойност, определена по методологията, приложена от независимия оценител (виж бел. 3) с 286 хил. лв., което представлява 20% от нея.

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 506 дка земеделски земи ще бъдат загубени и по тази причина към 31 март 2011 справедливата стойност на тези имоти е коригирана със 137 хил. лв. до нулева стойност.

Дружеството има сключени към 31 март 2011 договори за аренда и наем, за стопанската 2010-2011 година, на приблизително 250,398 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда и наем в размер на 1,562 хил. лв. са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За сравнение сключените към 31 март 2010 договори за аренда и наем, за изминалата стопанска 2009-2010 година, са за 238,068 декара земеделски земи и реализираните от тях приходи са в размер на 1,396 хил. лв.

От началото на отчетния период до края на март 2011, Дружеството реализира продажба на 15 536 дка земеделски земи при средна цена 577 лв./дка.

5. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Към 31 март 2011 Дружеството е взело решение за продажба до края на годината на 47 890 дка. земеделски земи, които е класифицирало като нетекущи активи, държани за продажба с балансова стойност 16,132 хил. лв.

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.03.2011	Към 31.12.2010
Аванси на брокери и контрагенти	1,584	567
Вземания от наеми, нетно от обезценка	3,978	2,643
Вземания по лихви от депозити в лева и евро	365	421
Вземания по обезщетения	53	53
Съдебни и присъдени вземания	35	24
Други	89	109
Общо	<u>6,104</u>	<u>3,817</u>

“Аванс Терафонд” АДСИЦ е констатирало пряка зависимост при събиране на вземанията си от наеми от земеделските производители с процеса на тяхното субсидиране.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

Размерът на просрочените вземания от аренди е 1,060 хил. лв. и 248 хил. лв. към 31.03.2011 г. и към 31.12.2010 г. съответно.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.03.2011	Към 31.12.2010
Парични средства в брой	222	243
Парични средства по разплащателна сметка в лева	2,609	292
Парични средства по депозити в лева	22,958	17,954
Парични средства по депозити в евро	4,829	4,828
Общо	<u>30,618</u>	<u>23,317</u>

8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.03.2011	Към 31.12.2010
Задължения към доставчици и брокери	297	113
Получени аванси	1,312	191
Задължения към обслужващото дружество (бел. 11)	1,046	831
Задължение за дивидент (бел.15)	4,022	4,022
Други	12	22
Общо	<u>6,689</u>	<u>5,179</u>

9. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност, лева	Основен капитал, хил. лв.
Към 01.01.2010	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2010	-	-	-
Към 31.12.2010	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2011	-	-	-
Към 31.03.2011	<u>85,110</u>	<u>1</u>	<u>85,110</u>

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 31.03.2011	Периода, приключващ на 31.03.2010
Възнаграждение на обслужващо дружество	1,046	599
Разходи за консултантски услуги	18	3
Разходи за комисионни	297	69
Разходи за застраховане на вземания	29	20
Годишни такси	4	3
Реклама	6	14
Последващи разходи по управление на имотите	59	25
Други разходи и такси	24	6
Общо	<u>1,483</u>	<u>739</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

11. 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 горепосоченият договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса.

За периода 1 януари 2010 – 30 юни 2010 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;
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 1 юли 2010 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.

Към 31.03.2011 г. няма промяна в начина на формиране на таксата за обслужване.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 1,046 хил. лв. и 599 хил. лв. към 31 март 2011 и към 31 март 2010 съответно.

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е изплатило от началото на отчетния период до края на март 2011 възнаграждения в размер на 17 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от 2010.

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

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 01.01.2011 г. – 31.03.2011 г.

	Задължение в началото на периода	Начислени през периода	Платени през периода	Задължение в края на периода
Консултантски услуги “Карол Финанс” ЕООД (обслужващо дружество по ЗДСИЦ)	831	1,046	831	1,046

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода 01.01.2011 г. – 31.03.2011 г.

	Вземане в началото на периода	Начислени през периода	Получени през периода	Вземане в края на периода
Аренди				
“Агро Тера Север” АД (дружество под общ контрол)	268	57	-	325
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	252	30	76	206

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 от обслужващо дружество по ЗДСИЦ				
“Карол Финанс” ЕООД (обслужващо дружество по ЗДСИЦ)	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 (дружество под общ контрол)	87	77	-	164
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	140	36	11	165

14. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Периода, приключващ на 31.03.2011	Периода, приключващ на 31.03.2010
Нетна печалба/(загуба) (хил. лв.)	4,127	1,023
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.05	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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

15. 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 2010 Дружеството е начислило дивидент в размер на 4,022 хил. лв. (0.04726 лева на акция), който се очаква да бъде изплатен на акционерите през 2011, след решение на Общото събрание.

	Стойност (хил.лв.)
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	2,438
<i>Корекция за:</i>	
Разходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	1,779
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(1,048)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	1,300
<i>Коригиран финансов резултат</i>	4,469
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания финансов резултат	90%
Задължение за дивидент	4,022

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови 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 2011 ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Парични средства и парични еквиваленти	8,449	4,526	17,643
Аванси на брокери и контрагенти	-	1,584	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	976	-	3,002
Аванси към доставчици	-	-	1,884
Вземания от лихви по депозити	84	103	178
Вземания по обезщетения	-	53	-
Съдебни и присъдени вземания	-	-	35
Други вземания	12	-	77
Общо финансови активи	9,521	6,266	22,819

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 март 2011	3 месеца-1 година		
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	1 година
Получени аванси	-	-	1,312
Задължения към доставчици и брокери	297	-	-
Задължения към свързани предприятия	1,046	-	-
Задължение за дивидент	-	-	4,022
Други задължения	12	-	-
Общо финансови пасиви	1,355	-	5,334

Към 31 декември 2010	3 месеца-1 година		
ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	1 година
Парични средства и парични еквиваленти	3,035	8,428	11,854
Аванси на брокери и контрагенти	567	-	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	1,186	-	1,457
Аванси към доставчици	-	-	1,884
Вземания от лихви по депозити	84	223	114
Вземания по обезщетения	-	53	-
Съдебни и присъдени вземания	-	24	-
Други вземания	4	-	105
Общо финансови активи	4,876	8,728	15,414

ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година
Получени аванси	-	97	94
Задължения към доставчици и брокери	113	-	-
Задължения към свързани предприятия	831	-	-
Задължение за дивидент	-	-	4,022
Други задължения	22	-	-
Общо финансови пасиви	966	97	4,116

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 2011	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	1,584	1,584
Други вземания и аванси	-	-	-	-	6,039	6,039
Лихви по депозити	84	103	178	-	-	365
Парични средства в брой	-	-	-	-	222	222
Парични средства в банка	8,227	4,526	17,643	-	-	30,396
Общо активи	8,311	4,629	17,821	-	7,845	38,606

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2011

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

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 март 2011	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	297	297
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,046	1,046
Получени аванси	-	-	-	-	1,312	1,312
Задължение за дивидент	-	-	-	-	4,022	4,022
Други	-	-	-	-	12	12
Общо пасиви	-	-	-	-	6,689	6,689

Към 31 декември 2010	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	567	567
Други вземания и аванси	-	-	-	-	4,713	4,713
Лихви по депозити	84	223	114	-	-	421
Парични средства в брой	-	-	-	-	243	243
Парични средства в банка	2,792	8,428	11,854	-	-	23,074
Общо активи	2,876	8,651	11,968	-	5,523	29,018

Пасиви	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	113	113
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	831	831
Получени аванси	-	-	-	-	191	191
Задължение за дивидент	-	-	-	-	4,022	4,022
Други	-	-	-	-	22	22
Общо пасиви	-	-	-	-	5,179	5,179

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута пораждаат приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 март 2010 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.

16. 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, „Аванс Терафонд“ АДСИЦ застрахова своите вземания.

Структура на инвестиционния портфейл:

	31 март 2011		31 декември 2010	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	89,793	82.68	109,124	85.30
Имоти в урбанизирани територии	15,527	14.30	15,527	12.14
Имоти в регулация	3,276	3.02	3,276	2.56
Общо	<u>108,596</u>	<u>100.00</u>	<u>127,927</u>	<u>100.00</u>

Капиталов риск

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура. Стратегията на Дружеството остава без промяна от края на 2010. Капиталовата структура се състои от пари и парични еквиваленти и собствен капитал (виж съответно бел. 7 и 9).

17. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На заседание от 18 април 2011, Съветът на директорите на Дружеството взе решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на 31 май 2011г. При липса на кворум Общото събрание ще се проведе на 16 юни 2011г.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са получени част от вземанията по договори за аренда и наем в размер на 110 хил. лв.