

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 Септември 2012

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

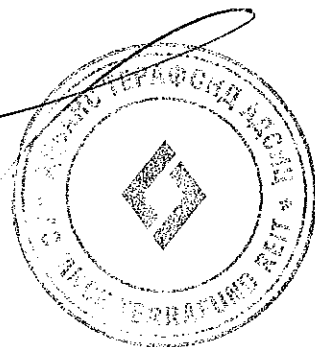
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2012


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

	Бележка	Към 30.09.2012	Към 31.12.2011
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	131,959	156,087
Нетекущи активи, държани за продажба	5	3,202	1,096
Наеми и други вземания	6	6,774	4,608
Аванси към доставчици		1,906	1,906
Парични средства и парични еквиваленти	7	71,058	47,625
ОБЩО АКТИВИ		214,899	211,322
ПАСИВИ			
Текущи задължения	8	3,566	20,946
ОБЩО ПАСИВИ		3,566	20,946
НЕТНИ АКТИВИ		211,333	190,376
КАПИТАЛ			
Основен капитал		85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		82,812	61,855
ОБЩО КАПИТАЛ		211,333	190,376

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 29 Октомври 2012 от:


Радослав Манолов
Изпълнителен директор




Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

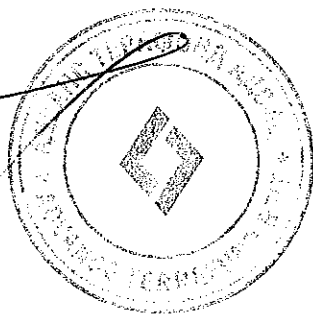
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2012

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

Бележка	Периода, приключващ на 30.09.2012	Периода, приключващ на 30.09.2011
Приходи от лихви	1,872	1,355
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	60,077	30,031
Балансова стойност на продадените имоти	(35,123)	(17,008)
	24,954	13,023
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4 4,514	4,388
Други приходи	59	48
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	31,399	18,814
Разходи за външни услуги	10 (8,297)	(5,086)
Разходи свързани с персонала	(84)	(84)
Загуби от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно	4 (28)	(68)
Финансови разходи	(3)	(1)
Други разходи	(41)	(12)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(8,453)	(5,251)
НЕТНА ПЕЧАЛБА	22,946	13,563
Друг всеобхватен доход	-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	22,946	13,563
Доход на акция (лв.)	14 0.27	0.16

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 29 Октомври 2012 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

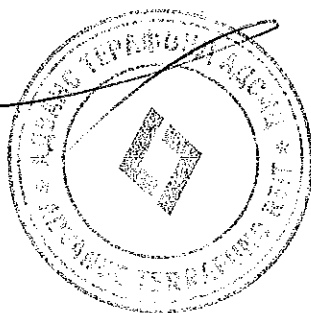
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2012

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

	Периода, приключващ на 30.09.2012	Периода, приключващ на 30.09.2011
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(13,665)	(5,324)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1,903)	(1,251)
Постъпления от наеми и продажби	63,555	35,004
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(83)	(82)
Получени лихви	2,340	1,225
Други парични потоци за основна дейност	(5,891)	(3,360)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	44,353	26,212
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	(20,917)	(4,085)
Други парични потоци от финансова дейност	(3)	(1)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(20,920)	(4,086)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	23,433	22,126
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	47,625	23,317
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	71,058	45,443

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 29 Октомври 2012 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

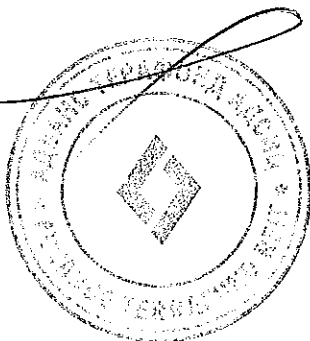
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2012

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 2011	85,110	43,411	23,997	152,518
Общ всеобхватен доход за 2011	-	-	57,232	57,232
Дивидент (бел. 15)	-	-	(19,374)	(19,374)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011	85,110	43,411	61,855	190,376
Общ всеобхватен доход до 30.09.2012	-	-	22,946	22,946
Дивидент (бел. 15)	-	-	(1,966)	(1,966)
Други изменения	-	-	(23)	(23)
САЛДО КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2012	85,110	43,411	82,812	211,333

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 29 Октомври 2012 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 30 септември 2012 година е акционер с 18.85% 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 30 септември 2012 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 приходи 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.

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 2011 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 е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2011 г. вкл. 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 нетекуч 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 несъществуваща 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 30 СЕПТЕМВРИ 2012

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 2011	109,070	17,661	1,161	35	127,927
Придобити през годината	9,817	-	-	4	9,821
Отписани през годината	(20,327)	-	(19)	-	(20,346)
Възникнали искове	(69)	-	69	-	-
Прекратени искове	-	1,142	(1,142)	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(1,096)	-	-	-	(1,096)
Към 31 декември 2011	<u>97,395</u>	<u>18,803</u>	<u>69</u>	<u>39</u>	<u>116,306</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	43,243	(3,393)	(69)	-	39,781
Към 31 декември 2011	<u>140,638</u>	<u>15,410</u>	<u>-</u>	<u>39</u>	<u>156,087</u>
Балансова стойност					
Към 1 януари 2012	140,638	15,410	-	39	156,087
Придобити през периода	13,103	-	-	26	13,129
Отписани през периода	(34,027)	-	-	-	(34,027)
Възникнали искове	(47)	-	47	-	-
Прекратени искове	19	-	(19)	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(3,202)	-	-	-	(3,202)
Към 30 септември 2012	<u>116,484</u>	<u>15,410</u>	<u>28</u>	<u>65</u>	<u>131,987</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	(28)	-	(28)
Към 30 септември 2012	<u>116,484</u>	<u>15,410</u>	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>131,959</u>

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

	Справедлива стойност
Към 31 декември 2011	69
Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела	(69)
Коригирана към 31 декември 2011	-
Към 30 септември 2012	28
Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела	(28)
Коригирана към 30 септември 2012	-

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 192 дка земеделски земи ще бъдат загубени и по тази причина към 30 септември 2012 справедливата стойност на тези имоти е коригирана със 71 хил. лв. до нулева стойност.

Дружеството има сключени към 30 септември 2012 договори за аренда и наем, за изминалата стопанска 2011-2012 година, на приблизително 222,086 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда и наем в размер на 4,514 хил. лв. са отразени в отчета за доходите.

За сравнение сключените към 30 септември 2011 договори за аренда и наем, за изминалата стопанска 2010-2011 година, са за 244,168 декара земеделски земи и реализираните от тях приходи са в размер на 4,388 хил. лв.

От началото на отчетния период до края на септември 2012, Дружеството реализира продажба на 69 315 декара земеделски земи при средна цена 869 лв./дка.

През 2012 година приключиха още четири от делата срещу Дружеството, касаещи правото на собственост върху 188 дка земеделски земи в три землища на област Враца и едно землище на област Силистра. Покупката на осем имота беше прогласена за нищожна и заедно с това беше отменен нотариалният акт. Дружеството загуби изцяло собственост върху тези имоти и поради тази причина те са отписани по балансова стойност (73 хил. лв.) от притежаваните в края на периода имоти.

5. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Към 30 септември 2012 Дружеството има подписани предварителни договори за продажба на 6 393 дка земеделски, които е класифицирало като нетекущи активи, държани за продажба с балансова стойност 3,202 хил. лв.

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 30.09.2012	Към 31.12.2011
Аванси на брокери и контрагенти	1,645	960
Вземания от наеми, нетно от обезценка	4,508	2,490
Вземания по лихви от депозити в лева и евро	564	1,056
Вземания по обезщетения	2	53
Съдебни и присъдени вземания	30	35
Други	25	14
Общо	<u>6,774</u>	<u>4,608</u>

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

Размерът на просрочените вземания от наеми е 531 хил. лв. и 334 хил. лв. към 30.09.2012 г. и към 31.12.2011 г. съответно.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2012

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

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

На 14 септември 2009 “Адванс 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. лв.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 30.09.2012	Към 31.12.2011
Парични средства в брой	125	179
Парични средства по разплащателна сметка в лева	3,326	394
Парични средства по депозити в лева	67,607	42,045
Парични средства по депозити в евро	-	5,007
Общо	<u>71,058</u>	<u>47,625</u>

8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 30.09.2012	Към 31.12.2011
Задължения към доставчици и брокери	550	110
Получени аванси	1,189	309
Задължения към обслужващото дружество (бел. 13)	1,751	1,196
Задължение за дивидент (бел.15)	35	19,314
Други	41	17
Общо	<u>3,566</u>	<u>20,946</u>

9. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност в лева	Основен капитал
Към 01.01.2011	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2011	-	-	-
Към 31.12.2011	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2012	-	-	-
Към 30.09.2012	<u>85,110</u>	<u>1</u>	<u>85,110</u>

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 30.09.2012	Периода, приключващ на 30.09.2011
Възнаграждение на обслужващо дружество	6,139	3,578
Разходи за консултантски услуги	32	32
Разходи за комисионни	1,794	1,182
Разходи за застраховане на вземания	7	89
Годишни такси	15	13
Реклама	30	23
Последващи разходи по управление на имотите	242	136
Други разходи и такси	38	33
Общо	<u>8,297</u>	<u>5,086</u>

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 18.85%. Според горепосочения договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса, която се формира по следния начин:

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

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 6,139 хил. лв. и 3,578 хил. лв. към 30 септември 2012 и към 30 септември 2011 съответно.

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е изплатило от началото на отчетния период до края на септември 2012 възнаграждения в размер на 51 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от 2011.

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

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 01.01.2012г. – 30.09.2012г.

	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)	1,196	6,139	5,584	1,751
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)	301	220	228	293
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	184	125	-	309

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода 01.01.2011г. – 30.09.2011г.

	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)	831	3,578	3,253	1,156
Аренди				
“Агро Тера Север” АД (дружество под общ контрол)	268	170	210	228
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	252	113	223	142

14. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Периода, приключващ на 30.09.2012	Периода, приключващ на 30.09.2011
Нетна печалба/(загуба)	22,946	13,563
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.27	0.16

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.

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.

Съгласно решение на проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 17 май 2012 г., Дружеството е разпределило дивидент за 2011 г. в размер на 21,277 хил. лева (0.25 лева на акция).

	Стойност (хил.лв.)
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	57,232
<i>Корекция за:</i>	
Приходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(39,564)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(16,487)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	20,276
<i>Коригиран финансов резултат</i>	21,457
Дивидент за разпределение	99,16 %
Задължение за дивидент	21,277

15. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Съветът на Директорите на Дружеството определи следните условия за изплащане на дивидента за 2011г.:

1. Брутен размер на дивидента за една акция – 0.25 лева;
2. Нетен размер на дивидента на една акция за акционерите физически лица – 0.2375 лева;
3. Избрана Търговска банка за изплащане на дивидента – ОББ АД;
4. Дата, към която се определя акционерния състав, съгласно изискванията на ЗППЦК – 31.05.2012 г.;
5. Начин за изплащане на дивидент:
 - 5.1. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър А на Централен депозитар АД (лични сметки), дивидентът ще бъде изплащан чрез клоновете на ОББ АД;
 - 5.2. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на Централен депозитар АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на Централен депозитар АД;
6. Начален срок за изплащане на дивидента – 20.06.2012 г.;
7. Краен срок за изплащане на дивидента – 20.09.2012 г.;
8. След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2011г. 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;

Към 30 септември 2012 Дружеството е отчетло задължения по неизплатени дивиденти за 2011, 2010 и 2009 съответно в размер на 31 630.95 лв., 3 289.40 лв. и 207.64 лв.

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Деятността 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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2012

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

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 30 септември 2012	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	11,955	8,562	50,541
Аванси на брокери и контрагенти	-	1,645	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	4,508	-	-
Аванси към доставчици	-	-	1,906
Вземания от лихви по депозити	64	49	451
Вземания по обезщетения	2	-	-
Съдебни и присъдени вземания	30	-	-
Други вземания	-	-	25
Общо финансови активи	16,559	10,256	52,923
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Получени аванси	1,062	47	80
Задължения към доставчици и брокери	550	-	-
Задължения към свързани предприятия	1,751	-	-
Задължение за дивидент	35	-	-
Други задължения	-	41	-
Общо финансови пасиви	3,398	88	80
Към 31 декември 2011	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	5,073	10,545	32,007
Аванси на брокери и контрагенти	-	960	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	866	-	1,624
Аванси към доставчици	-	-	1,906
Вземания от лихви по депозити	195	234	627
Вземания по обезщетения	-	53	-
Съдебни и присъдени вземания	-	35	-
Други вземания	-	-	14
Общо финансови активи	6,134	11,827	36,178
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Получени аванси	-	278	31
Задължения към доставчици и брокери	110	-	-
Задължения към свързани предприятия	1,196	-	-
Задължение за дивидент	3	-	19,311
Други задължения	17	-	-
Общо финансови пасиви	1,326	278	19,342

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 30 септември 2012	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	1,645	1,645
Други вземания и аванси	-	-	-	-	6,471	6,471
Лихви по депозити	64	49	451	-	-	564
Парични средства в брой	-	-	-	-	125	125
Парични средства в банка	11,830	8,562	50,541	-	-	70,933
Общо активи	11,894	8,611	50,992	-	8,241	79,738

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	550	550
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,751	1,751
Получени аванси	-	-	-	-	1,189	1,189
Задължение за дивидент	-	-	-	-	35	35
Други	-	-	-	-	41	41
Общо пасиви	-	-	-	-	3,566	3,566

Към 31 декември 2011	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	960	960
Други вземания и аванси	-	-	-	-	4,498	4,498
Лихви по депозити	195	234	627	-	-	1,056
Парични средства в брой	-	-	-	-	179	179
Парични средства в банка	4,894	10,545	32,007	-	-	47,446
Общо активи	5,089	10,779	32,634	-	5,637	54,139

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	110	110
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,196	1,196
Получени аванси	-	-	-	-	309	309
Задължение за дивидент	-	-	-	-	19,314	19,314
Други	-	-	-	-	17	17
Общо пасиви	-	-	-	-	20,946	20,946

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)*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 30 септември 2012 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.

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 представлява интерес както за земеделските производители, така и за други инвеститори в недвижими имоти, което от своя страна води до минимален риск от намаляване на цените и наемите. Евентуалното понижаване на цените на земеделските земи е благоприятно за инвестиционната политика на Дружеството, а фиксираният повишения в цената на рентата 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 оказва 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.

Структура на инвестиционния портфейл:

	30 септември 2012		31 декември 2011	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	116,549	88.32	140,677	90.13
Имоти в урбанизирани територии	12,319	9.34	12,319	7.89
Имоти в регулация	3,091	2.34	3,091	1.98
Общо	<u>131,959</u>	<u>100.00</u>	<u>156,087</u>	<u>100.00</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2012

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

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 2011. Капиталовата структура се състои от пари и парични еквиваленти и собствен капитал (виж съответно бел. 7 и 9).