

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2012

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

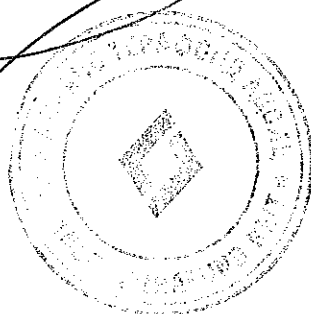
Към 31 Декември 2012

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

	Бележка	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	133,525	156,087
Нетекучи активи, държани за продажба	5	682	1,096
Наеми и други вземания	6	4,968	4,608
Аванси към доставчици		1,879	1,906
Парични средства и парични еквиваленти	7	76,018	47,625
ОБЩО АКТИВИ		217,072	211,322
ПАСИВИ			
Текущи задължения	8	1,700	20,946
Провизии		45	-
ОБЩО ПАСИВИ		1,745	20,946
НЕТНИ АКТИВИ		215,327	190,376
КАПИТАЛ			
Основен капитал		85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		86,806	61,855
ОБЩО КАПИТАЛ		215,327	190,376

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 24 януари 2013 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

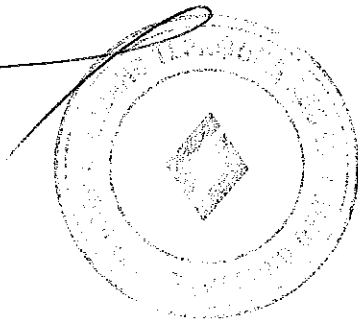
За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

	Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от лихви		2,652	2,018
Приходи от продажби на инвестиционни имоти		69,239	37,583
Балансова стойност на продадените имоти		(40,205)	(21,096)
		<u>29,034</u>	<u>16,487</u>
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	5,886	6,106
Приходи от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно		-	39,781
Други приходи		62	77
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		<u>37,634</u>	<u>64,469</u>
Разходи за външни услуги	10	(10,230)	(6,675)
Разходи свързани с персонала		(112)	(112)
Загуби от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно	4	(197)	-
Загуби от обезценка на вземания		(66)	(430)
Финансови разходи		(3)	(1)
Други разходи		(85)	(19)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		<u>(10,693)</u>	<u>(7,237)</u>
НЕТНА ПЕЧАЛБА		<u>26,941</u>	<u>57,232</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		<u>26,941</u>	<u>57,232</u>
Доход на акция (лв.)	14	0,32	0,67

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 24 януари 2013 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

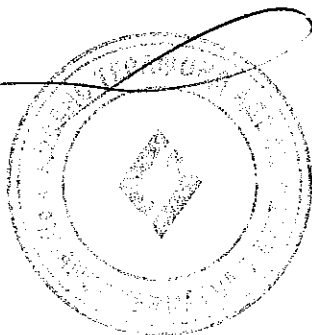
За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(17,135)	(10,344)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(2,747)	(1,911)
Постъпления от наеми и продажби	74,976	43,803
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(110)	(110)
Получени лихви	2,522	1,383
Други парични потоци за основна дейност	(8,194)	(4,430)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	49,312	28,391
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	(20,917)	(4,082)
Други парични потоци от финансова дейност	(2)	(1)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(20,919)	(4,083)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	28,393	24,308
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	47,625	23,317
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	76,018	47,625

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 24 януари 2013 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

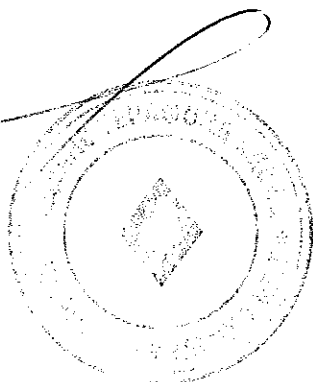
За годината, приключваща на 31 декември 2012

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 за 2012	-	-	26,941	26,941
Дивидент (бел. 15)	-	-	(1,967)	(1,967)
Други изменения	-	-	(23)	(23)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012	85,110	43,411	86,806	215,327

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 24 януари 2013 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 (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 2012 година е акционер с 19,14 % 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 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 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 отчетяване (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 случай, 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 годината, приключваща на 31 декември 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	17,395	-	-	26	17,421
Отписани през периода	(39,115)	-	-	-	(39,115)
Възникнали искове	(366)	-	366	-	-
Прекратени искове	19	-	(19)	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(682)	-	-	-	(682)
Към 31 декември 2012	<u>117,889</u>	<u>15,410</u>	<u>347</u>	<u>65</u>	<u>133,711</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	(186)	-	(186)
Към 31 декември 2012	<u>117,889</u>	<u>15,410</u>	<u>161</u>	<u>65</u>	<u>133,525</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 31 декември 2012	347
Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела	(186)
Коригирана към 31 декември 2012	161

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 818 дка земеделски земи има голяма вероятност да бъдат загубени и по тази причина към 31 декември 2012 справедливата стойност на тези имоти е коригирана със 230 хил. лв.

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 191,183 декара и 239,275 декара земеделски земи към края на 2012 и 2011 съответно. Реализираните приходи от аренда за 2012 и 2011 година, съответно в размер на 5,886 хил. лв. и 6,106 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата 2012 година, Дружеството реализира продажби на 79 296 дка земеделски земи при средна цена 873 лв./дка.

През годината приключиха още пет от делата срещу Дружеството, касаещи правото на собственост върху 200 дка земеделски земи в три землища на област Враца, едно землище на област Силистра и едно землище на област Търговище. Покупката на девет 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 (79 хил. лв.) от притежаваните в края на периода имоти.

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 2012, в съответствие със счетоводното законодателство.

5. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Към 31 декември 2012 Дружеството има подписани предварителни договори за продажба на 1 330 дка земеделски, които е класифицирало като нетекущи активи, държани за продажба с балансова стойност 682 хил. лв.

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Аванси на брокери и контрагенти	863	960
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,873	2,490
Вземания по лихви от депозити в лева и евро	1,162	1,056
Вземания по обезщетения	2	53
Съдебни и присъдени вземания	53	35
Други	15	14
Общо	<u>4,968</u>	<u>4,608</u>

"Аванс 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 389 хил. лв. и 334 хил. лв. към 31.12.2012 г. и към 31.12.2011 г. съответно.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми за 2012 е както следва:

	2012	2011
Салдо към 1 януари	332	98
Начислена провизия	66	261
Освободена провизия	(9)	(27)
Салдо към 31 декември	<u>389</u>	<u>332</u>

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 31.12.2012	Към 31.12.2011
Парични средства в брой	101	179
Парични средства по разплащателна сметка в лева	2,444	394
Парични средства по депозити в лева	73,473	42,045
Парични средства по депозити в евро	-	5,007
Общо	<u>76,018</u>	<u>47,625</u>

8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Задължения към доставчици и брокери	144	110
Получени аванси	477	309
Задължения към обслужващото дружество (бел. 13)	1,008	1,196
Задължение за дивидент (бел.15)	35	19,314
Други	36	17
Общо	<u>1,700</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 31.12.2012	<u>85,110</u>	<u>1</u>	<u>85,110</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за консултантски услуги(виж бел. 10А)	7,750	4,867
Разходи за комисионни	2,067	1,430
Разходи за застраховане на вземания	7	106
Годишни такси	19	17
Реклама	40	31
Последващи разходи по управление на имотите	270	174
Други разходи и такси	77	50
Общо	<u>10,230</u>	<u>6,675</u>

10А. РАЗХОДИ ЗА КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Възнаграждение на Обслужващото дружество (бел. 11)	7,649	4,774
Разходи за одиторски услуги	60	63
Разходи за оценителски услуги	17	10
Други консултантски услуги	24	20
Общо	<u>7,750</u>	<u>4,867</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 19,14%. 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 7,649 хил. лв. и 4,774 хил. лв. за 2012 и 2011 съответно.

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството изплаща през 2012 възнаграждения в размер на 68 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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

2012

	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	7,649	7,837	1,008
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	310	228	383
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	184	173	142	215

2011

	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	4,774	4,409	1,196
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	243	210	301
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	252	155	223	184

14. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Нетна печалба/(загуба)	26,941	57,232
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.32	0.67

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2012

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.

Размерът на дивидента от финансовия резултат за 2012 год. ще бъде определен в годишния финансов отчет.

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	<u>21,277</u>

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 31 декември 2012 Дружеството е отчетло задължения по неизплатени дивиденти за 2011, 2010 и 2009 съответно в размер на 31 630.95 лв., 3 094.33 лв. и 65.60 лв.

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 декември 2012			
ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Парични средства и парични еквиваленти	12,545	43,541	19,932
Аванси на брокери и контрагенти	-	863	-
Вземания от наеми, нетно от обезценка	1,526	-	1,347
Аванси към доставчици	-	-	1,879
Вземания от лихви по депозити	119	882	161
Вземания по обезщетения	-	-	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	53
Други вземания	-	-	15
Общо финансови активи	<u>14,190</u>	<u>45,286</u>	<u>23,389</u>
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Получени аванси	-	164	313
Задължения към доставчици и брокери	144	-	-
Задължения към свързани предприятия	1,008	-	-
Задължение за дивидент	35	-	-
Други задължения	-	36	-
Общо финансови пасиви	<u>1,187</u>	<u>200</u>	<u>313</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

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 2012	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	863	863
Други вземания и аванси	-	-	-	-	4,822	4,822
Лихви по депозити	119	882	161	-	-	1,162
Парични средства в брой	-	-	-	-	101	101
Парични средства в банка	12,444	43,541	19,932	-	-	75,917
Общо активи	12,563	44,423	20,093	-	5,786	82,865
	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	144	144
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,008	1,008
Получени аванси	-	-	-	-	477	477
Задължение за дивидент	-	-	-	-	35	35
Други	-	-	-	-	36	36
Общо пасиви	-	-	-	-	1,700	1,700

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 декември 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 фиксираните 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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2012

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

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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:

	31 декември 2012		31 декември 2011	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	118,115	88.46	140,677	90.13
Имоти в урбанизирани територии	12,319	9.23	12,319	7.89
Имоти в регулация	3,091	2.31	3,091	1.98
Общо	<u>133,525</u>	<u>100.00</u>	<u>156,087</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 2011. 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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са получени част от вземанията по договори за аренда и наем в размер на 74 хил. лв.