

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2013

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

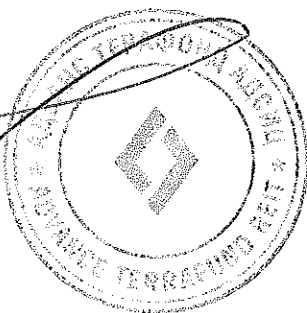
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

	Бележка	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	147,304	155,866
Нетекущи активи, държани за продажба	5	2,526	1,164
Наеми и други вземания	6	4,660	4,968
Аванси към доставчици	7	1,316	1,316
Парични средства и парични еквиваленти	8	64,059	76,018
ОБЩО АКТИВИ		219,865	239,332
ПАСИВИ			
Текущи търговски и други задължения	9	2,684	39,489
Провизии		100	45
ОБЩО ПАСИВИ		2,784	39,534
НЕТНИ АКТИВИ		217,081	199,798
КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		88,560	71,277
ОБЩО КАПИТАЛ		217,081	199,798

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 януари 2014 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

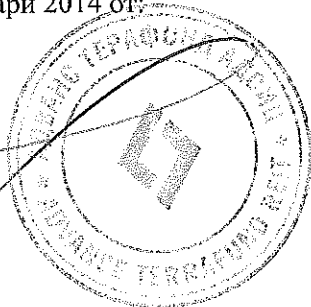
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

	Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Приходи от лихви		2,670	2,652
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти		49,382	69,239
Балансова стойност на продадените имоти		(27,372)	(40,205)
		<u>22,010</u>	<u>29,034</u>
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	5,797	5,886
Приходи от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно		-	22,626
Други приходи		151	62
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		<u>30,628</u>	<u>60,260</u>
Разходи за външни услуги	11	(8,809)	(10,230)
Разходи свързани с персонала		(117)	(112)
Загуби от обезценка на вземания		(170)	(629)
Финансови разходи		(3)	(3)
Други разходи		(74)	(87)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		<u>(9,173)</u>	<u>(11,061)</u>
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		<u>21,455</u>	<u>49,199</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		<u>21,455</u>	<u>49,199</u>
Доход на акция (лв.)	15	0.25	0.58

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 януари 2014 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

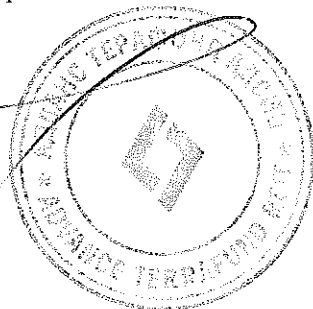
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(20,100)	(17,135)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(2,394)	(2,737)
Постъпления от наеми и продажби	56,340	74,976
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(109)	(120)
Получени лихви	3,103	2,522
Други парични потоци за основна дейност	(7,470)	(8,194)
НЕТЕТ ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	29,370	49,312
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	(41,326)	(20,917)
Други парични потоци от финансова дейност	(3)	(2)
НЕТЕТ ПАРИЧЕН ПОТОК ИЗПОЛЗВАН ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(41,329)	(20,919)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(11,959)	28,393
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	76,018	47,625
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	8 64,059	76,018

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 януари 2014 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

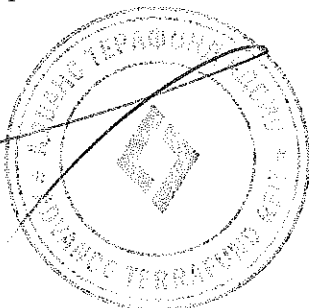
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

	Основен капитал	Премии от емисии	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО НА 1 ЯНУАРИ 2012	85,110	43,411	61,855	190,376
Общ всеобхватен доход за 2012	-	-	49,199	49,199
Дивидент (бел. 16)	-	-	(39,754)	(39,754)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Други изменения	-	-	(23)	(23)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012	85,110	43,411	71,277	199,798
Общ всеобхватен доход за 2013	-	-	21,455	21,455
Дивидент (бел. 16)	-	-	(4,172)	(4,172)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013	85,110	43,411	88,560	217,081

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 януари 2014 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 (ЗПЦК). 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 2013 е акционер с 18,60% от капитала на “Адванс Терафонд” АДСИЦ и предоставя консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на Дружеството през 2005 са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2013 той е в размер на 85,110,091 лева.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

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

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

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

Финансови цели:

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

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

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

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

Дружеството има следните възможности за инвестиране на свободните средства:

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

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

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Дружеството изготвя и представя финансовия си отчет на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България.

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 2012 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 в съответствие с МСФО 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 2012, 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 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.

Нетекущи 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 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.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Финансови инструменти (продължение)

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 всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчетани 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 аренда и наеми на инвестиционни имоти

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

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Приходи от лихви по депозити

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земеделски земи	Имоти в регулация	Имоти, срещу които има заведени съдебни дела	Други	Общо
Балансова стойност					
Към 1 януари 2012	140,638	15,410	-	39	156,087
Придобити през годината	17,395	-	-	26	17,421
Отписани през годината	(39,115)	-	-	-	(39,115)
Възникнали искове	(366)	-	366	-	-
Прекратени искове	19	-	(19)	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(1,164)	-	-	-	(1,164)
Към 31 декември 2012	<u>117,407</u>	<u>15,410</u>	<u>347</u>	<u>65</u>	<u>133,229</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	23,591	(768)	(186)	-	22,637
Към 31 декември 2012	<u>140,998</u>	<u>14,642</u>	<u>161</u>	<u>65</u>	<u>155,866</u>
Балансова стойност					
Към 1 януари 2013	140,998	14,642	161	65	155,866
Придобити през периода	20,015	-	-	228	20,243
Отписани през периода	(26,219)	-	(12)	(48)	(26,279)
Възникнали искове	-	-	-	-	-
Прекратени искове	-	-	-	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(2,526)	-	-	-	(2,526)
Към 31 декември 2013	<u>132,268</u>	<u>14,642</u>	<u>149</u>	<u>245</u>	<u>147,304</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	-	-	-
Към 31 декември 2013	<u>132,268</u>	<u>14,642</u>	<u>149</u>	<u>245</u>	<u>147,304</u>

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 614 дка земеделски земи има голяма вероятност да бъдат загубени и по тази причина към 31 декември 2013 справедливата стойност на тези имоти е коригирана със 156 хил. лв.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 163,454 декара и 191,183 декара земеделски земи към края на 2013 и 2012 съответно. Реализираните приходи от аренда за 2013 и 2012 година, съответно в размер на 5,797 хил. лв. и 5,886 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата 2013 година, Дружеството реализира продажби на 46 069 дка земеделски земи при средна цена 1 072 лв./дка.

През 2013 година приключиха още четири от делата срещу Дружеството, касаещи правото на собственост върху 204 дка земеделски земи в едно землище на област Силистра, едно землище на област Търговище и едно землище на област Шумен. Покупката на петнадесет 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 (78 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 2013, в съответствие със счетоводното законодателство.

5. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Към 31 декември 2013 Дружеството има подписани предварителни договори за продажба на 4 469 дка земеделски, които е класифицирало като нетекущи активи, държани за продажба с балансова стойност 2,526 хил. лв.

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Аванси на брокери и контрагенти	1,199	863
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,662	2,873
Вземания по лихви от депозити в лева	729	1,162
Вземания по обезщетения	2	2
Съдебни и присъдени вземания	55	53
Други	13	15
Общо	<u>4,660</u>	<u>4,968</u>

Размерът на просрочените вземания от наеми е 529 хил.лв. и 389 хил.лв. към 31 декември 2013 и към 31 декември 2012 г. съответно.

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми за 2013 е както следва:

	2013	2012
Салдо към 1 януари	389	332
Начислена провизия	170	66
Освободена провизия	(30)	(9)
Салдо към 31 декември	<u>529</u>	<u>389</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всячки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

7. АВАНСИ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

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

Поради голямо забавяне изпълнението на част от заложените задължителни условия за подписване на окончателен договор за покупка на имота, Дружеството проведе преговори с продавачите на имота и постигна споразумение за прекратяването му. Съгласно сключено споразумение на 25 април 2012., договора е прекратен по взаимно съгласие и продавачът на имота се е задължил да върне на “Аванс Терафонд” АДСИЦ платеният аванс от 1,879 хил.лв. и обезщетение от 100 хил. лв.

Към края на отчетния период, все още не са постъпили плащания по сключеното споразумение и поради тази причина Дружеството извърши обезценка на аванса, както следва:

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Салдо в началото на периода	1,316	1,879
Начислена обезценка	-	(563)
Салдо в края на периода	<u>1,316</u>	<u>1,316</u>

Към 31 декември 2013 общата стойност на авансите към доставчици на Дружеството е 1,316 хил.лв., което е без промяна от края на 2012 год.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Парични средства в брой	36	101
Парични средства по разплащателна сметка в лева	1,514	2,444
Парични средства по депозити в лева	62,509	73,473
Общо	<u>64,059</u>	<u>76,018</u>

9. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Задължения към доставчици и брокери	226	143
Получени аванси	1,467	477
Задължения към обслужващото дружество (бел. 14)	882	1,008
Задължение за дивидент (бел.16)	106	37,822
Други	3	39
Общо	<u>2,684</u>	<u>39,489</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

10. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност (лева)	Основен капитал (хил. лв.)
Към 1 януари 2012	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2012	-	-	-
Към 31 декември 2012	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2013	-	-	-
Към 31 декември 2013	85,110	1	85,110

11. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Разходи за консултантски услуги (виж бел. 11А)	6,746	7,750
Разходи за комисионни	1,818	2,067
Годишни такси	20	19
Реклама	43	40
Последващи разходи по управление на имотите	132	270
Други разходи и такси	50	84
Общо	8,809	10,230

11А. РАЗХОДИ ЗА КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Възнаграждение на обслужващото дружество (бел. 12 и 14)	6,649	7,649
Разходи за одиторски услуги	60	60
Разходи за оценителски услуги	15	17
Други консултантски услуги	22	24
Общо	6,746	7,750

12. 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 18,60%. 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:

- 0.375% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
- 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
- 10% от разликата между продажната цена и цената на придобиване, при реализиране на продажба, при условие, че при осъществяването на сделката е реализирана вътрешна норма на възвръщаемост (Internal Rate of Return – IRR) в размер на минимум 15%, изчислена на годишна база.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

12. ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 6,649 хил. лв. и 7,649 хил. лв. за 2013 и 2012 съответно.

13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е изплатило през 2013 възнаграждения в размер на 68 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от 2012.

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

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

2013

	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)	1,008	6,649	6,775	882
	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)	383	346	293	436
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	215	154	167	202

2012

	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)	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

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

15. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Нетна печалба (хил. лв.)	21,455	49,199
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.25	0.58

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.

16. 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 2013 год. ще бъде определен в годишния финансов отчет.

Съгласно решение на проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 16 май 2013 г., Дружеството е разпределило дивидент за 2012 г. в размер на 41,959 хил. лева (0.493 лева на акция).

Размерът на дивидента за 2012 беше определен по следния начин:

	Година, приключваща на 31.12.2012
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	49,199
<i>Корекция за:</i>	
Приходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(22,824)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(29,034)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	44,644
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	<u>41,985</u>
Дивидент за разпределение, съгласно решение на Общо събрание на акционерите - 99.94 % от коригирания финансов резултат	41,959
Задължение за дивидент към 31.12.2012 - 90% от коригирания финансов резултат	(37,787)
Задължение за дивидент за доначисление през 2013	<u>4,172</u>

Съветът на Директорите на Дружеството определи следните условия за изплащане на дивидента за 2012 г.:

1. Брутен размер на дивидента за една акция – 0.493 лева;
2. Нетен размер на дивидента на една акция за акционерите физически лица – 0.46835 лева;
3. Избрана Търговска банка за изплащане на дивидента – ОББ АД;
4. Дата, към която се определя акционерния състав, съгласно изискванията на ЗППЦК – 30.05.2013 г.;

16. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 – 20.06.2013 г.;

7. Краен срок за изплащане на дивидента – 20.09.2013 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 2012г. 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 2013, Дружеството е отчело задължение по неизплатени дивиденти за 2012, 2011 и 2010, общо в размер на 106 хил. лв.

17. 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.

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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2013

ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	1,550	7,000	55,509	64,059
Вземания от наеми, нетно от обезценка	1,472	-	1,190	2,662
Аванси към доставчици	-	-	1,316	1,316
Вземания от лихви по депозити	-	179	550	729
Вземания по обезщетения	-	-	2	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	55	55
Други вземания	-	-	13	13
Общо финансови активи	<u>3,022</u>	<u>7,179</u>	<u>58,635</u>	<u>68,836</u>

ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Получени аванси	59	57	1,351	1,467
Задължения към доставчици и брокери	167	59	-	226
Задължения към свързани предприятия	882	-	-	882
Задължение за дивидент	106	-	-	106
Други задължения	3	-	-	3
Общо финансови пасиви	<u>1,217</u>	<u>116</u>	<u>1,351</u>	<u>2,684</u>

Към 31 декември 2012

ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	12,545	43,541	19,932	76,018
Вземания от наеми, нетно от обезценка	1,526	-	1,347	2,873
Аванси към доставчици	-	-	1,316	1,316
Вземания от лихви по депозити	119	882	161	1,162
Вземания по обезщетения	-	-	2	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	53	53
Други вземания	-	-	15	15
Общо финансови активи	<u>14,190</u>	<u>44,423</u>	<u>22,826</u>	<u>81,439</u>

ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Получени аванси	-	164	313	477
Задължения към доставчици и брокери	143	-	-	143
Задължения към свързани предприятия	1,008	-	-	1,008
Задължение за дивидент	35	-	37,787	37,822
Други задължения	-	39	-	39
Общо финансови пасиви	<u>1,186</u>	<u>203</u>	<u>38,100</u>	<u>39,489</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

17. 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 31 декември 2013	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Други вземания и аванси	-	-	-	-	4,048	4,048
Лихви по депозити	-	179	550	-	-	729
Парични средства в брой	-	-	-	-	36	36
Парични средства в банка	1,514	7,000	55,509	-	-	64,023
Общо активи	1,514	7,179	56,059	-	4,084	68,836
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	226	226
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	882	882
Получени аванси	-	-	-	-	1,467	1,467
Задължение за дивидент	-	-	-	-	106	106
Други	-	-	-	-	3	3
Общо пасиви	-	-	-	-	2,684	2,684
Към 31 декември 2012						
Към 31 декември 2012	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Други вземания и аванси	-	-	-	-	4,259	4,259
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	-	4,360	81,439
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	143	143
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,008	1,008
Получени аванси	-	-	-	-	477	477
Задължение за дивидент	-	-	-	-	37,822	37,822
Други	-	-	-	-	39	39
Общо пасиви	-	-	-	-	39,489	39,489

17. 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 31 декември 2013 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 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.

Структура на инвестиционния портфейл:

	31 декември 2013		31 декември 2012	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	132,662	90.06	141,224	90.61
Имоти в урбанизирани територии	11,703	7.94	11,703	7.51
Имоти в регулация	2,939	2.00	2,939	1.88
Общо	147,304	100.00	155,866	100.00

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

17. 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 2012. Капиталовата структура се състои от парични средства и парични еквиваленти и собствен капитал (виж съответно бел. 8 и 10).

18. 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 73 хил. лв.