

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 септември 2013

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

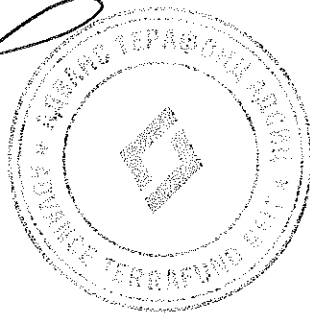
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2013

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

	Бележка	Към 30.09.2013	Към 31.12.2012
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	151,146	155,866
Нетекущи активи, държани за продажба	17	8,133	1,164
Наеми и други вземания	5	5,966	4,968
Аванси към доставчици	6	1,316	1,316
Парични средства и парични еквиваленти	7	44,461	76,018
ОБЩО АКТИВИ		211,022	239,332
ПАСИВИ			
Текущи търговски и други задължения	8	5,557	39,489
Провизии		100	45
ОБЩО ПАСИВИ		5,657	39,534
НЕТНИ АКТИВИ		205,365	199,798
КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		76,844	71,277
ОБЩО КАПИТАЛ		205,365	199,798

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 30 октомври 2013 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

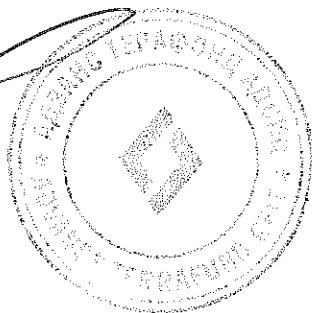
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2013

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

	Бележка	Периода, приключващ на 30.09.2013	Периода, приключващ на 30.09.2012
Приходи от лихви		2,123	1,872
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти		18,397	60,077
Балансова стойност на продадените имоти		(10,873)	(35,123)
		<u>7,524</u>	<u>24,954</u>
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	4,235	4,514
Други приходи		38	59
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		<u>13,920</u>	<u>31,399</u>
Разходи за външни услуги	10	(4,031)	(8,297)
Разходи свързани с персонала		(86)	(84)
Загуби от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно		-	(28)
Финансови разходи		(1)	(3)
Други разходи		(63)	(41)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		<u>(4,181)</u>	<u>(8,453)</u>
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		<u>9,739</u>	<u>22,946</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		<u>9,739</u>	<u>22,946</u>
Доход на акция (лв.)	14	0.11	0.27

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 30 октомври 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

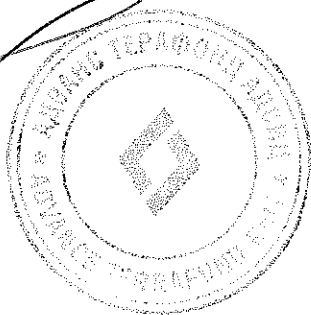
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2013

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

Бележка	Периода, приключващ на 30.09.2013	Периода, приключващ на 30.09.2012
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(13,570)	(13,665)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(850)	(1,903)
Постъпления от наеми и продажби	24,583	63,555
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(79)	(83)
Получени лихви	2,909	2,340
Други парични потоци за основна дейност	(3,232)	(5,891)
НЕТЕТ ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	<u>9,761</u>	<u>44,353</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	(41,317)	(20,917)
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	(3)
НЕТЕТ ПАРИЧЕН ПОТОК ИЗПОЛЗВАН ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	<u>(41,318)</u>	<u>(20,920)</u>
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(31,557)	23,433
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	<u>76,018</u>	<u>47,625</u>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	<u>7</u> <u>44,461</u>	<u>71,058</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 30 октомври 2013 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

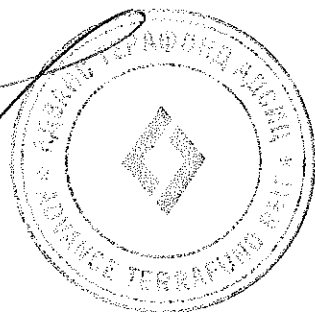
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2013

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. 15)	-	-	(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 до 30.09.2013	-	-	9,739	9,739
Дивидент (бел. 15)	-	-	(4,172)	(4,172)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2013	85,110	43,411	76,844	205,365

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 30 октомври 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 (ЗППК). 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 2013 е акционер с 19,49% 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 30 септември 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.

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 несъществена загуба на стойност. Тези депозити са обратими в пари без писмено известие и без на Дружеството да се начисляват неустойки за предсрочно прекратяване.

Финансови инструменти

Всички финансови активи и пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност, която е справедливата стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) за него насрещно възмездяване. Финансовите активи включват финансови активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби, заеми и вземания, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба.

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 ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 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	13,424	-	-	228	13,652
Отписани през периода	(10,191)	-	-	(48)	(10,239)
Възникнали искове	-	-	-	-	-
Прекратени искове	-	-	-	-	-
Към 30 септември 2013	<u>144,231</u>	<u>14,642</u>	<u>161</u>	<u>245</u>	<u>159,279</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	-	-	-
Към 30 септември 2013	<u>144,231</u>	<u>14,642</u>	<u>161</u>	<u>245</u>	<u>159,279</u>

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 740 дка земеделски земи има голяма вероятност да бъдат загубени и по тази причина към 30 септември 2013 справедливата стойност на тези имоти е коригирана със 192 хил. лв.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Дружеството има сключени към 30 септември 2012 договори за аренда и наем, за изминалата стопанска 2012-2013 година, на приблизително 188,069 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда и наем в размер на 4,235 хил. лв. са отразени в отчета за доходите.

За сравнение сключените към 30 септември 2012 договори за аренда и наем, за предходната стопанска 2011-2012 година, са за 222,086 декара земеделски земи и реализираните от тях приходи са в размер на 4,514 хил. лв.

От началото на отчетния период до края на септември 2013, Дружеството реализира продажба на 16 967 дка земеделски земи при средна цена 1 084 лв./дка.

През 2013 година приключиха още три от делата срещу Дружеството, касаещи правото на собственост върху 78 дка земеделски земи в едно землище на област Търговище и едно землище на област Шумен. Покупката на седем 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 (38 хил. лв.) от притежаваните в края на периода имоти.

5. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 30.09.2013	Към 31.12.2012
Аванси на брокери и контрагенти	1,661	863
Вземания от наеми, нетно от обезценка	3,858	2,873
Вземания по лихви от депозити в лева	376	1,162
Вземания по обезщетения	2	2
Съдебни и присъдени вземания	48	53
Други	21	15
Общо	<u>5,966</u>	<u>4,968</u>

Размерът на просрочените вземания от наеми е 605 хил. лв. и 389 хил. лв. към 30 септември 2013 г. и към 31 декември 2012 г. съответно.

Към 30 септември 2013 Дружеството е събрало над 35% от вземанията си по сключените договори за наем и аренда за изтеклата стопанска 2012-2013 година.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

6. 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 30.09.2013	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 30 септември 2013 общата стойност на авансите към доставчици на Дружеството е 1,316 хил.лв., което е без промяна от края на 2012 год.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 30.09.2013	Към 31.12.2012
Парични средства в брой	49	101
Парични средства по разплащателна сметка в лева	3,703	2,444
Парични средства по депозити в лева	40,709	73,473
Общо	<u>44,461</u>	<u>76,018</u>

8. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 30.09.2013	Към 31.12.2012
Задължения към доставчици и брокери	442	143
Получени аванси	3,394	477
Задължения към обслужващото дружество (бел. 13)	1,594	1,008
Задължение за дивидент (бел.15)	115	37,822
Други	12	39
Общо	<u>5,557</u>	<u>39,489</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

9. 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 30 септември 2013	85,110	1	85,110

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 30.09.2013	Периода, приключващ на 30.09.2012
Разходи за консултантски услуги (виж бел. 11А)	3,210	6,171
Разходи за комисионни	654	1,794
Годишни такси	13	15
Реклама	33	30
Последващи разходи по управление на имотите	79	242
Други разходи и такси	42	45
Общо	4,031	8,297

10А. РАЗХОДИ ЗА КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 30.09.2013	Периода, приключващ на 30.09.2012
Възнаграждение на обслужващото дружество (бел. 11 и 13)	3,180	6,139
Разходи за одиторски услуги	2	2
Разходи за оценителски услуги	15	17
Други консултантски услуги	13	13
Общо	3,210	6,171

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 19,49%. 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.

11. ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 3,180 хил. лв. и 6,139 хил. лв. към 30 септември 2013 и към 30 септември 2012 съответно (бел. 13).

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е изплатило от началото на отчетния период до края на септември 2013 възнаграждения в размер на 51 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от съответния период за 2012.

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

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 01.01.2013г. – 30.09.2013г.

	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	3,180	2,594	1,594

	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	268	293	358
"Ремусс" ООД (дружество под общ контрол)	215	144	167	192

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 от обслужващо дружество по ЗДСИЦ "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

14. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Периода, приключващ на 30.09.2013	Периода, приключващ на 30.09.2012
Нетна печалба (хил. лв.)	9,739	22,946
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.11	0.27

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 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.;

15. 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 30 септември 2013, Дружеството е отчетло задължение по неизплатени дивиденти за 2012, 2011 и 2010, общо в размер на 115 хил. 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2013 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 30 септември 2013

ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	8,752	3,000	32,709	44,461
Вземания от наеми, нетно от обезценка	1,651	2,207	-	3,858
Аванси към доставчици	-	-	1,316	1,316
Вземания от лихви по депозити	123	52	201	376
Вземания по обезщетения	-	-	2	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	48	48
Други вземания	-	-	21	21
Общо финансови активи	10,526	5,259	34,297	50,082

ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Получени аванси	1,521	903	970	3,394
Задължения към доставчици и брокери	442	-	-	442
Задължения към свързани предприятия	1,594	-	-	1,594
Задължение за дивидент	115	-	-	115
Други задължения	12	-	-	12
Общо финансови пасиви	3,684	903	970	5,557

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	14,190	44,423	22,826	81,439

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	1,186	203	38,100	39,489

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 2013	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Други вземания и аванси	-	-	-	-	5,245	5,245
Лихви по депозити	123	52	201	-	-	376
Парични средства в брой	-	-	-	-	49	49
Парични средства в банка	8,703	3,000	32,709	-	-	44,412
Общо активи	8,826	3,052	32,910	-	5,294	50,082

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	442	442
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,594	1,594
Получени аванси	-	-	-	-	3,394	3,394
Задължение за дивидент	-	-	-	-	115	115
Други	-	-	-	-	12	12
Общо пасиви	-	-	-	-	5,557	5,557

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

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
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

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 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:

	30 септември 2013		31 декември 2012	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	144,637	90.81	141,224	90.61
Имоти в урбанизирани територии	11,703	7.35	11,703	7.51
Имоти в регулация	2,939	1.84	2,939	1.88
Общо	<u>159,279</u>	<u>100.00</u>	<u>155,866</u>	<u>100.00</u>

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 2012. Капиталовата структура се състои от парични средства и парични еквиваленти и собствен капитал (виж съответно бел. 7 и 9).

17. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

През месец октомври 2013 Дружеството извърши продажби на 14 528 дка земи, които са класифицирани като активи държани за продажба към 30 септември 2013 с балансова стойност 8,133 хил.лв.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са получени част от вземанията по договори за аренда и наем в размер на 1,651 хил. лв.