

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 септември 2014

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2014

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

	<u>Бележка</u>	<u>Към 30.09.2014</u>	<u>Към 31.12.2013</u>
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	154,146	159,862
Нетекущи активи, държани за продажба	5	910	4,008
Наеми и други вземания	6	3,924	4,657
Аванси към доставчици	7	564	564
Парични средства и парични еквиваленти	8	<u>51,565</u>	<u>64,059</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>211,109</u>	<u>233,150</u>
ПАСИВИ			
Текущи търговски и други задължения	9	2,481	33,164
Провизии		<u>100</u>	<u>100</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>2,581</u>	<u>33,264</u>
НЕТНИ АКТИВИ		<u>208,528</u>	<u>199,886</u>
КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		<u>80,007</u>	<u>71,365</u>
ОБЩО КАПИТАЛ		<u>208,528</u>	<u>199,886</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 октомври 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 ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2014

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

	Бележка	Периода, приключващ на 30.09.2014	Периода, приключващ на 30.09.2013
Приходи от лихви		1,148	2,123
Приходи от продажби на инвестиционни имоти		34,541	18,397
Балансова стойност на продадените имоти		(21,537)	(10,873)
		<u>13,004</u>	<u>7,524</u>
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	4,058	4,235
Други приходи		69	38
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		<u>18,279</u>	<u>13,920</u>
Разходи за външни услуги	11	(6,075)	(4,031)
Разходи свързани с персонала		(86)	(86)
Загуби от последваща оценка на инвестиционни имоти		(24)	-
Финансови разходи		(4)	(1)
Други разходи		(32)	(63)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		<u>(6,221)</u>	<u>(4,181)</u>
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		<u>12,058</u>	<u>9,739</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		<u>12,058</u>	<u>9,739</u>
Доход на акция (лв.)	15	0.14	0.11

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 октомври 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 ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2014

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

Бележка	Периода, приключващ на 30.09.2014	Периода, приключващ на 30.09.2013
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(12,430)	(13,570)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1,380)	(850)
Постъпления от наеми и продажби	38,172	24,583
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(89)	(79)
Получени лихви	1,446	2,909
Други парични потоци за основна дейност	<u>(4,858)</u>	<u>(3,232)</u>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	<u>20,861</u>	<u>9,761</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	(33,352)	(41,317)
Други парични потоци от финансова дейност	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ИЗПОЛЗВАН ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	<u>(33,355)</u>	<u>(41,318)</u>
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(12,494)	(31,557)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	<u>64,059</u>	<u>76,018</u>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	8 <u>51,565</u>	<u>44,461</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 октомври 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 ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2014

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 2013	85,110	43,411	71,277	199,798
Общ всеобхватен доход до 30 септември 2013	-	-	9,739	9,739
Дивидент (бел. 16)	-	-	(4,172)	(4,172)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2013	<u>85,110</u>	<u>43,411</u>	<u>76,844</u>	<u>205,365</u>
САЛДО НА 1 ЯНУАРИ 2014	85,110	43,411	71,365	199,886
Общ всеобхватен доход до 30 септември 2014	-	-	12,058	12,058
Дивидент (бел. 16)	-	-	(3,385)	(3,385)
Други изменения	-	-	(31)	(31)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2014	<u>85,110</u>	<u>43,411</u>	<u>80,007</u>	<u>208,528</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 октомври 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 (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 30 септември 2014 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 30 септември 2014 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 финансов си отчет на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България.

ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на Дружеството да бъдат оценявани в края на всяка година. Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието на основание чл. 20 ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2013 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).

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 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, 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 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.

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 2013	140,998	14,642	161	65	155,866
Придобити през годината	20,018	-	-	228	20,246
Отписани през годината	(26,219)	-	(12)	(48)	(26,279)
Възникнали искове	-	-	-	-	-
Прекратени искове	-	-	-	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(4,008)	-	-	-	(4,008)
Към 31 декември 2013	<u>130,789</u>	<u>14,642</u>	<u>149</u>	<u>245</u>	<u>145,825</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	14,091	(54)	-	-	14,037
Към 31 декември 2013	<u>144,880</u>	<u>14,588</u>	<u>149</u>	<u>245</u>	<u>159,862</u>
Балансова стойност					
Към 1 януари 2014	144,880	14,588	149	245	159,862
Придобити през периода	12,746	-	-	5	12,751
Отписани през периода	(17,533)	-	-	-	(17,533)
Възникнали искове	(49)	-	49	-	-
Прекратени искове	-	-	-	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	(910)	-	-	-	(910)
Към 30 септември 2014	<u>139,134</u>	<u>14,588</u>	<u>198</u>	<u>250</u>	<u>154,170</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	(24)	-	(24)
Към 30 септември 2014	<u>139,134</u>	<u>14,588</u>	<u>174</u>	<u>250</u>	<u>154,146</u>

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 655 дка земеделски земи има голяма вероятност да бъдат загубени и по тази причина към 30 септември 2014 справедливата стойност на тези имоти е коригирана със 172 хил. лв.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

	Справедлива стойност
Към 30 септември 2014	335
Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела	(172)
Коригирана към 30 септември 2014	<u>163</u>

Дружеството има сключени към 30 септември 2014 договори за аренда и наем, за изминалата стопанска 2013-2014 година, на приблизително 151,966 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда и наем в размер на 4,058 хил. лв. са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За сравнение сключените към 30 септември 2013 договори за аренда и наем, за предходната стопанска 2012-2013 година, са за 188,069 декара земеделски земи и реализираните от тях приходи са в размер на 4,235 хил. лв.

От началото на отчетния период до края на септември 2014, Дружеството реализира продажба на 30 131 дка земеделски земи при средна цена 1 146 лв./дка.

5. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

Към 30 септември 2014 Дружеството има подписани предварителни договори за продажба на 1 292 дка земеделски земи, които е класифицирало като нетекущи активи, държани за продажба с балансова стойност 910 хил. лв.

Дружеството е класифицирало тези имоти като нетекущи активи, държани за продажба, както следва:

	Към 30.09.2014	Към 31.12.2013
Нетекущи активи, държани за продажба	<u>910</u>	<u>4,008</u>
Общо	<u><u>910</u></u>	<u><u>4,008</u></u>

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 30.09.2014	Към 31.12.2013
Аванси на брокери и контрагенти	1,001	1,197
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,443	2,662
Вземания по лихви от депозити в лева	400	729
Вземания по обезщетения	2	2
Съдебни и присъдени вземания	57	54
Други	21	13
Общо	<u><u>3,924</u></u>	<u><u>4,657</u></u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2014 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

6. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Размерът на просрочените вземания от наеми е 827 хил.лв. и 529 хил.лв. към 30 септември 2014 и към 31 декември 2013 г. съответно.

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 30.09.2014	Към 31.12.2013
Салдо в началото на периода	564	1,316
Начислена обезценка	-	(752)
Салдо в края на периода	<u>564</u>	<u>564</u>

Към 30 септември 2014 общата стойност на авансите към доставчици на Дружеството е 564 хил.лв., което е без промяна от края на 2013 год.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 30.09.2014	Към 31.12.2013
Парични средства в брой	78	36
Парични средства по разплащателна сметка в лева	8,708	1,514
Парични средства по депозити в лева	42,779	62,509
Общо	<u>51,565</u>	<u>64,059</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2014 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

9. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 30.09.2014	Към 31.12.2013
Задължения към доставчици и брокери	267	226
Получени аванси	661	1,467
Задължения към обслужващото дружество (бел. 14)	1,406	882
Задължение за дивидент (бел.16)	130	30,586
Други	17	3
Общо	<u>2,481</u>	<u>33,164</u>

10. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност (лева)	Основен капитал (хил. лв.)
Към 1 януари 2013	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2013	-	-	-
Към 31 декември 2013	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2014	-	-	-
Към 30 септември 2014	<u>85,110</u>	<u>1</u>	<u>85,110</u>

11. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 30.09.2014	Периода, приключващ на 30.09.2013
Разходи за консултантски услуги (виж бел. 11А)	4,687	3,210
Разходи за комисионни	1,199	654
Годишни такси	16	13
Реклама	22	33
Последващи разходи по управление на имотите	91	79
Други разходи и такси	60	42
Общо	<u>6,075</u>	<u>4,031</u>

11А. РАЗХОДИ ЗА КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 30.09.2014	Периода, приключващ на 30.09.2013
Възнаграждение на обслужващото дружество (бел. 12 и 14)	4,659	3,180
Разходи за одиторски услуги	2	2
Разходи за оценителски услуги	15	15
Други консултантски услуги	11	13
Общо	<u>4,687</u>	<u>3,210</u>

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:

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 4,659 хил. лв. и 3,180 хил. лв. към 30 септември 2014 и към 30 септември 2013 съответно (бел. 14).

13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е изплатило от началото на отчетния период до края на септември 2014 възнаграждения в размер на 51 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от съответния период на 2013.

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

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 01.01.2014г. – 30.09.2014г.

	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)	882	4,659	4,135	1,406
	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)	436	235	358	313
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	202	29	192	39

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 от обслужващо дружество по ЗДСИЦ “Карол Финанс” ЕООД (обслужващо дружество по ЗДСИЦ)	1,008	3,180	2,594	1,594
Аренди “Агро Тера Север” АД (дружество под общ контрол) “Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	383 215	268 144	293 167	358 192

15. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Периода, приключващ на 30.09.2014	Периода, приключващ на 30.09.2013
Нетна печалба (хил. лв.)	12,058	9,739
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.14	0.11

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.

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 14 май 2014 г., Дружеството е разпределило дивидент за 2013 г. в размер на 33,865 хил. лева (0.3979 лева на акция).

16. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Размерът на дивидента за 2013 беше определен по следния начин:

	Година, приключваща на 31.12.2013
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	34,740
<i>Корекция за:</i>	
Приходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(14,037)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(22,010)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	35,174
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	33,867
Дивидент за разпределение, съгласно решение на Общо събрание на акционерите - 99.99 % от коригирания финансов резултат	33,865
Задължение за дивидент към 31.12.2013 - 90% от коригирания финансов резултат	(30,480)
Задължение за дивидент за доначисление през 2014	3,385

Съветът на Директорите на Дружеството определи следните условия за изплащане на дивидента за 2013 г.:

1. Брутен размер на дивидента за една акция – 0.3979 лева;
2. Нетен размер на дивидента на една акция за акционерите физически лица – 0.378 лева;
3. Избрана Търговска банка за изплащане на дивидента – ОББ АД;
4. Дата, към която се определя акционерния състав, съгласно изискванията на ЗППЦК – 28.05.2014 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 – 23.06.2014 г.;
7. Краен срок за изплащане на дивидента – 23.09.2014 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 2013 г. 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 2014, Дружеството е отчетло задължение по неизплатени дивиденти за периода от 2010 до 2013 год. включително, общо в размер на 130 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.

Към 30 септември 2014

ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	39,565	7,000	5,000	51,565
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,443	-	-	2,443
Аванси към доставчици	-	-	564	564
Вземания от лихви по депозити	77	285	38	400
Вземания по обезщетения	-	-	2	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	57	57
Други вземания	-	-	21	21
Общо финансови активи	<u>42,085</u>	<u>7,285</u>	<u>5,682</u>	<u>55,052</u>

ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Получени аванси	290	-	371	661
Задължения към доставчици и брокери	267	-	-	267
Задължения към свързани предприятия	1,406	-	-	1,406
Задължение за дивидент	130	-	-	130
Други задължения	17	-	-	17
Общо финансови пасиви	<u>2,110</u>	<u>-</u>	<u>371</u>	<u>2,481</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2014 (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	-	-	564	564
Вземания от лихви по депозити	-	179	550	729
Вземания по обезщетения	-	-	2	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	54	54
Други вземания	-	-	13	13
Общо финансови активи	3,022	7,179	57,882	68,083

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	-	30,480	30,586
Други задължения	3	-	-	3
Общо финансови пасиви	1,217	116	31,831	33,164

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 2014

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Други вземания и аванси	-	-	-	-	3,087	3,087
Лихви по депозити	77	285	38	-	-	400
Парични средства в брой	-	-	-	-	78	78
Парични средства в банка	39,487	7,000	5,000	-	-	51,487
Общо активи	39,564	7,285	5,038	-	3,165	55,052

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	267	267
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,406	1,406
Получени аванси	-	-	-	-	661	661
Задължение за дивидент	-	-	-	-	130	130
Други	-	-	-	-	17	17
Общо пасиви	-	-	-	-	2,481	2,481

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2013	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Други вземания и аванси	-	-	-	-	3,295	3,295
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	-	3,331	68,083
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	226	226
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	882	882
Получени аванси	-	-	-	-	1,467	1,467
Задължение за дивидент	-	-	-	-	30,586	30,586
Други	-	-	-	-	3	3
Общо пасиви	-	-	-	-	33,164	33,164

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута поражда приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 30 септември 2014 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

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 2014		31 декември 2013	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	139,558	90.54	145,274	90.87
Имоти в урбанизирани територии	11,696	7.59	11,696	7.32
Имоти в регулация	2,892	1.87	2,892	1.81
Общо	<u>154,146</u>	<u>100.00</u>	<u>159,862</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 2014. 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 събрани част от вземанията по договори за аренда и наем в размер на 719 хил. лв.