

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 март 2015

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 МАРТ 2015

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


	Бележка	Към 31.03.2015	Към 31.12.2014
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	175,079	172,009
Наеми и други вземания	5	3,772	2,878
Аванси към доставчици	6	564	564
Парични средства и парични еквиваленти	7	44,902	48,452
ОБЩО АКТИВИ		224,317	223,903
ПАСИВИ			
Текущи търговски и други задължения	8	25,052	25,627
Провизии		67	67
ОБЩО ПАСИВИ		25,119	25,694
НЕТНИ АКТИВИ		199,198	198,209
КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		70,677	69,688
ОБЩО КАПИТАЛ		199,198	198,209

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 април 2015 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 31 МАРТ 2015

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

Бележка	Периода, приключващ на 31.03.2015	Периода, приключващ на 31.03.2014
Приходи от лихви	85	643
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	12	2,090
Балансова стойност на продадените имоти	(4)	(1,295)
	8	795
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	1,511
Други приходи	25	13
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	1,819	2,962
Разходи за външни услуги	10	(794)
Разходи свързани с персонала	(31)	(28)
Финансови разходи	(1)	-
Други разходи	(23)	(4)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(708)	(826)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА	1,111	2,136
Друг всеобхватен доход	-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	1,111	2,136
Доход на акция (лв.)	14	0.01

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 април 2015 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 31 МАРТ 2015

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

Бележка	Периода, приключващ на 31.03.2015	Периода, приключващ на 31.03.2014
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(3,500)	(3,950)
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(158)	(291)
Постъпления от наеми и продажби	900	5,274
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(31)	(28)
Получени лихви	92	229
Други парични потоци за основна дейност	(840)	(957)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	<u>(3,537)</u>	<u>277</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	(13)	(12)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ИЗПОЛЗВАН ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	<u>(13)</u>	<u>(12)</u>
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(3,550)	265
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	<u>48,452</u>	<u>64,059</u>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	7 <u>44,902</u>	<u>64,324</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 април 2015 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 31 МАРТ 2015

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 2014	85,110	43,411	71,365	199,886
Общ всеобхватен доход до 31 март 2014	-	-	2,136	2,136
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 МАРТ 2014	<u>85,110</u>	<u>43,411</u>	<u>73,501</u>	<u>202,022</u>
САЛДО НА 1 ЯНУАРИ 2015	85,110	43,411	69,688	198,209
Общ всеобхватен доход до 31 март 2015	-	-	1,111	1,111
Други изменения	-	-	(122)	(122)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 МАРТ 2015	<u>85,110</u>	<u>43,411</u>	<u>70,677</u>	<u>199,198</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 27 април 2015 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Адванс Терафонд АДСИЦ

“Адванс Терафонд” АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005, с първоначален капитал в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев, всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. “Златовръх” № 1.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор, Борислав Витанов Петков - Председател на СД и Ненчо Иванов Пенев - Член на СД.

Карол Финанс ЕООД е обслужващото дружество на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, което към 31 март 2015 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 март 2015 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 2014 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.

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, 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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2015 (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 2014	144,880	14,588	149	245	159,862
Придобити през годината	19,394	-	-	6	19,400
Отписани през годината	(18,469)	-	-	(28)	(18,497)
Възникнали искове	(55)	-	55	-	-
Прекратени искове	156	-	(156)	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	-	-	-	-	-
Към 31 декември 2014	<u>145,906</u>	<u>14,588</u>	<u>48</u>	<u>223</u>	<u>160,765</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	11,863	(590)	(29)	-	11,244
Към 31 декември 2014	<u>157,769</u>	<u>13,998</u>	<u>19</u>	<u>223</u>	<u>172,009</u>
Балансова стойност					
Към 1 януари 2015	157,769	13,998	19	223	172,009
Придобити през периода	3,109	-	-	(14)	3,095
Отписани през периода	(25)	-	-	-	(25)
Възникнали искове	-	-	-	-	-
Прекратени искове	-	-	-	-	-
Класифицирани, като активи, държани за продажба	-	-	-	-	-
Към 31 март 2015	<u>160,853</u>	<u>13,998</u>	<u>19</u>	<u>209</u>	<u>175,079</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	-	-	-
Към 31 март 2015	<u>160,853</u>	<u>13,998</u>	<u>19</u>	<u>209</u>	<u>175,079</u>

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 58 дка земеделски земи има голяма вероятност да бъдат загубени и по тази причина към 31 март 2015 справедливата стойност на тези имоти е коригирана с 21 хил. лв.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2015 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

	Справедлива стойност
Към 31 март 2015	40
Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела	(21)
Коригирана към 31 март 2015	19

Дружеството има сключени към 31 март 2015 договори за аренда и наем, за стопанската 2014-2015 година, на приблизително 163,295 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда и наем в размер на 1,701 хил. лв. са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За сравнение сключените към 31 март 2014 договори за аренда и наем, за предходната стопанска 2013-2014 година, са за 163,814 декара земеделски земи и реализираните от тях приходи са в размер на 1,511 хил. лв.

5. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.03.2015	Към 31.12.2014
Аванси на брокери и контрагенти	828	463
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,755	2,096
Вземания по лихви от депозити в лева	97	226
Вземания по обезщетения	2	2
Съдебни и присъдени вземания	78	78
Други	12	13
Общо	3,772	2,878

Размерът на просрочените вземания от наеми е 814 хил.лв. и 677 хил.лв. към 31 март 2015 и към 31 декември 2014 г. съответно.

Към 31 март 2015 Дружеството е събрало авансово над 41 % от вземанията си по сключените договори за наем и аренда за текущата стопанска 2014-2015 година.

6. АВАНСИ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

На 14 септември 2009 г. "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 г., договора е прекратен по взаимно съгласие и продавачът на

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2015 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

6. АВАНСИ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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.

Общата стойност на авансите към доставчици на Дружеството е 564 хил.лв., нетно от обезценка в размер на 1,315 хил.лв., което е без промяна от края на 2014 год.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.03.2015	Към 31.12.2014
Парични средства в брой	118	76
Парични средства по разплащателна сметка в лева	1,980	1,419
Парични средства по депозити в лева	33,012	37,166
Парични средства по депозити в евро	9,792	9,791
Общо	<u>44,902</u>	<u>48,452</u>

8. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.03.2015	Към 31.12.2014
Задължения към доставчици и брокери	28	161
Получени аванси	1,344	1,516
Задължения към обслужващото дружество (бел. 13)	579	843
Задължение за дивидент (бел.15)	23,091	23,104
Други	10	3
Общо	<u>25,052</u>	<u>25,627</u>

9. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност (лева)	Основен капитал (хил. лв.)
Към 1 януари 2014	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2014	-	-	-
Към 31 декември 2014	85,110	1	85,110
Емитирани акции през 2015	-	-	-
Към 31 март 2015	<u>85,110</u>	<u>1</u>	<u>85,110</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2015 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 31.03.2015	Периода, приключващ на 31.03.2014
Разходи за консултантски услуги (виж бел. 10А)	605	685
Разходи за комисионни	-	64
Годишни такси	3	4
Реклама	19	7
Последващи разходи по управление на имотите	6	24
Други разходи и такси	20	10
Общо	<u>653</u>	<u>794</u>

10А. РАЗХОДИ ЗА КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 31.03.2015	Периода, приключващ на 31.03.2014
Възнаграждение на обслужващото дружество (бел. 11 и 13)	580	665
Разходи за одиторски услуги	2	2
Разходи за оценителски услуги	17	15
Други консултантски услуги	6	3
Общо	<u>605</u>	<u>685</u>

11. ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги с Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството в размер на 18,60%. 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 580 хил. лв. и 665 хил. лв. към 31 март 2015 и към 31 март 2014 съответно (бел. 13).

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е изплатило от началото на отчетния период до края на март 2014 възнаграждения в размер на 17 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от съответния период на 2014.

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

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 01.01.2015г. – 31.03.2015г.

	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)	843	580	844	579
	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)	433	120	-	553
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	94	55	-	149

За периода 01.01.2014г. – 31.03.2014г.

	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)	882	665	944	603
	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	78	-	514
“Ремусс” ООД (дружество под общ контрол)	202	9	-	211

14. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Периода, приключващ на 31.03.2015	Периода, приключващ на 31.03.2014
Нетна печалба (хил. лв.)	1,111	2,136
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.01	0.03

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.

Към 31 декември 2014 Дружеството е начислило дивидент в размер на 22,987 хил. лв. (0.27 лева на акция), който се очаква да бъде изплатен на акционерите през 2015, след решение на Общото събрание на акционерите.

Размерът на дивидента за 2014 беше определен по следния начин:

	Година, приключваща на 31.12.2014
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	24,726
<i>Корекция за:</i>	
Приходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(11,124)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(13,661)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	25,600
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	25,541
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания финансов резултат	90%
Задължение за дивидент	22,987

Към 31 март 2015, Дружеството е отчетло задължение по неизплатени дивиденти за периода от 2010 до 2013 год., общо в размер на 104 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.

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 31 март 2015

ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	41,902	-	3,000	44,902
Вземания от наеми, нетно от обезценка	813	-	1,942	2,755
Аванси на брокери и контрагенти	-	828	-	828
Вземания от лихви по депозити	37	-	60	97
Вземания по обезщетения	-	-	2	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	78	78
Други вземания	-	-	12	12
Общо финансови активи	<u>42,752</u>	<u>828</u>	<u>5,094</u>	<u>48,674</u>

ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Получени аванси	-	-	1,344	1,344
Задължения към доставчици и брокери	28	-	-	28
Задължения към свързани предприятия	579	-	-	579
Задължение за дивидент	104	-	22,987	23,091
Други задължения	10	-	-	10
Общо финансови пасиви	<u>721</u>	<u>-</u>	<u>24,331</u>	<u>25,052</u>

Към 31 декември 2014

ФИНАНСОВИ АКТИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	1,495	3,136	43,821	48,452
Вземания от наеми, нетно от обезценка	980	-	1,116	2,096
Аванси на брокери и контрагенти	-	463	-	463
Вземания от лихви по депозити	-	8	218	226
Вземания по обезщетения	-	-	2	2
Съдебни и присъдени вземания	-	-	78	78
Други вземания	-	-	13	13
Общо финансови активи	<u>2,475</u>	<u>3,607</u>	<u>45,248</u>	<u>51,330</u>

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2014

ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Получени аванси	-	-	1,516	1,516
Задължения към доставчици и брокери	161	-	-	161
Задължения към свързани предприятия	843	-	-	843
Задължение за дивидент	117	-	22,987	23,104
Други задължения	3	-	-	3
Общо финансови пасиви	<u>1,124</u>	<u>-</u>	<u>24,503</u>	<u>25,627</u>

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 март 2015	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Други вземания и аванси	-	-	-	-	3,675	3,675
Лихви по депозити	37	-	60	-	-	97
Парични средства в брой	-	-	-	-	118	118
Парични средства в банка	41,784	-	3,000	-	-	44,784
Общо активи	<u>41,821</u>	<u>-</u>	<u>3,060</u>	<u>-</u>	<u>3,793</u>	<u>48,674</u>

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	28	28
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	579	579
Получени аванси	-	-	-	-	1,344	1,344
Задължение за дивидент	-	-	-	-	23,091	23,091
Други	-	-	-	-	10	10
Общо пасиви	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,052</u>	<u>25,052</u>

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2014	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Други вземания и аванси	-	-	-	-	2,652	2,652
Лихви по депозити	-	8	218	-	-	226
Парични средства в брой	-	-	-	-	76	76
Парични средства в банка	1,419	3,136	43,821	-	-	48,376
Общо активи	1,419	3,144	44,039	-	2,728	51,330
Пасиви						
Задължения към доставчици и брокери	-	-	-	-	161	161
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	843	843
Получени аванси	-	-	-	-	1,516	1,516
Задължение за дивидент	-	-	-	-	23,104	23,104
Други	-	-	-	-	3	3
Общо пасиви	-	-	-	-	25,627	25,627

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 март 2015 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 90 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 повишението в цената на рентата спрямо предходната година, увеличава 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.

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

„Адванс 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 март 2015		31 декември 2014	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	161,081	92.01	158,011	91.86
Имоти в урбанизирани територии	11,312	6.46	11,312	6.58
Имоти в регулация	2,686	1.53	2,686	1.56
Общо	<u>175,079</u>	<u>100.00</u>	<u>172,009</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. 7 и 9).

17. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са получени част от вземанията по договори за аренда и наем в размер на 97 хил. лв.

На основание чл. 223, ал.1 от ТЗ, Съветът на директорите свиква редовно Общо събрание на акционерите на “Адванс Терафонд” АДСИЦ което ще се проведе на 9 юни 2015 г. година в 12:00 часа в седалището на дружеството в гр. София, на адрес ул. “Златовръх” №1

При липса на кворум на обявената дата за провеждане на ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ Общото събрание ще се проведе на 24 юни 2015 г. в 12:00 ч., на същото място и при същия дневен ред.