



Междинен доклад за дейността на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за периода 01.10.2017 – 31.12.2017 година

I. Обща информация за дружеството

"Аванс Терафонд" АДСИЦ ("Дружеството") е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005, с първоначален капитал в размер на 500 хил. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. След учредяването на компанията са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2017 той е в размер на 85,110,091 лева.

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.

"Аванс Терафонд" АДСИЦ 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 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.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Радослав Манолов.

II. Информация за важни събития и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

Основни финансови показатели за дейността:

ПОКАЗАТЕЛ	текущ период	предходен период
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	14,534	19,088
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(6,693)	(6,682)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	7,841	12,406
ОБЩО АКТИВИ	229,615	239,745
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	3,086	19,682
Основен капитал	85,110	85,110
Премии от емисия	43,411	43,411
Други резерви	4	3
Неразпределена печалба	98,004	91,539
ОБЩО КАПИТАЛ	226,529	220,063

	31.12.2017
Приходи от лихви	673
Печалба от продажби на инвестиционни имоти	5,858
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	6,525
Други приходи	162
Възстановени загуби от обезценка на аванси към доставчици	1,316
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	14,534

	31.12.2017
Разходи за външни услуги	5,128
Разходи, свързани с персонала	125
Загуби от обезценка на вземания	239
Загуби от урбанизиране на поземлени имоти	911
Други разходи	290
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	6,693

- Към 31 декември 2017 инвестиционните имоти на Дружеството включват: земеделска земя с площ приблизително 199,015 декара на стойност 167,055 хил. лв., имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 71 декара на стойност 3,523 хил. лв. и имоти в регулация с площ приблизително 62 декара на стойност 11,199 хил. лв., или общо 181,777 хил. лв. включително 74,753 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

- Към 31 декември 2017 Дружеството има сключени за стопанската 2017-2018 година договори за наем и аренда на 159,089 декара, които съставляват 79.94 % от земите, закупени до момента. Средният размер на арендното/наемното плащане за стопанската година е в размер на 39,30 лв./дка.
- От началото на годината до края на декември 2017, Дружеството има сключени договори за продажба на 6 597 дка земеделски земи с разсрочено плащане на цената.
- През отчетния период Дружеството реализира продажба на 9 917 дка земеделски земи при средна цена 1 204 лв./дка.

През отчетния период Дружеството извърши промяна в счетоводната си политика по отношение на продажбата на имоти с разсрочено плащане на цената.

Промяната в очакванията за изпълнение на договорите за разсрочено плащане доведе до вземане на решение за промяна през 2017 г. в счетоводната политика по отношение на тези договори и за признаване на приход от продажба на имоти при предоставяне на имотите за ползване от купувачите.

III. Основни рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

“Аванс Терафонд” АДСИЦ е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички публични компании и стопански субекти в сектора на недвижимите имоти. Влияние оказват конюктурата на пазара на земеделска земя, ликвидността на инвестициите, заетостта на инвестиционните имоти, както и промените на действащото законодателство регулиращо отношенията в сектор земеделие. Относно влиянието на пазарните рискове, очакванията на Дружеството са да не бъдат съществени, тъй като пазарът на земеделски земи е все по-динамичен и ликвиден, а пазарните отношения в сектора стимулирани чрез субсидиране на земеделските производители.

Към 31 декември 2017 г., 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.

Дружеството инвестира минимум 90 на сто от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 10 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 оказва сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, но въпреки това същото е предприело действия за намаляване на дела на имотите в урбанизирани територии с цел ограничаване ценовия риск.

IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

Информация за сделките със свързани на Дружеството лица, включително стойността на сделките и характера на свързаност между лицата е оповестена в междинния финансов отчет за периода.

Сделките са сключени съгласно обичайните търговски условия.

Дата: 30 януари 2018

Изпълнителен директор:

/Радослав Манолов/

