



### Пояснителни бележки към финансовия отчет на “Аванс Терафонд” АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2007 година

#### I. Общи бележки

Този финансов отчет е изготвен в съответствие със счетоводните стандарти, прилагани в България, които са Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), издание 2005, одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз, така както са приети с ПМС 207/07.08.2006 и обнародвани в ДВ, бр. 66 от 15.08.2006.

“Аванс Терафонд” АДСИЦ (Дружеството) е публично акционерно дружество, създадено през 2005г. на Учредително събрание от 12 април 2005 с капитал в размер на 500 000 лева, разпределен в 500 000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е регистрирано от Софийски градски съд на 26 април 2005 и е вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 4785/2005, партиден номер 92950, том 1216, рег. I, стр. 149. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. „Христо Ботев” № 57.

#### II. Анализ на финансовото състояние на “Аванс Терафонд” АДСИЦ към 31 декември 2007г.

Общата стойност на активите на дружеството е 69 456 968 лева. Дружеството е инвестирало основно в земеделски земи в различни райони на страната, които инвестиции са на стойност 67 848 803 лева или 97.68 от стойността на активите. Паричните средства към 31 декември 2007г. са в размер на 513 851 лева - по разплащателни сметки и в брой. Предоставените аванси по договори за посредничество при покупка на инвестиционни имоти в края на отчетния период възлизат на 541 556 лева, а задълженията по закупени имоти са на стойност 626 094 лева.

#### III. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2007 година инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 216 552 декара на стойност 55 094 954 лева, имоти в процес на регулация с площ приблизително 121 декара на стойност 9 421 677 лева и имоти в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3 332 172 лева, включително 9 192 134 лева преоценка към края на 2006 година до справедлива стойност на имотите.

През 2007 година Дружеството е вложило 30 727 437 лева за закупуване на инвестиционни имоти в страната.

Новопридобитите имоти от началото на 2007 година до 31 декември са на стойност 31 767 438 лева, продадените имоти са с балансова стойност 7 032 лева, а стойността на заменените имоти е 402 972 лева.

През отчетния период Дружеството е реализирало четири замени на имоти, от които две с общински поземлен фонд в община Гълъбово и община Нова Загора и две замени на имоти с други юридически лица в община Симеоновград.

Във връзка с изискването на **чл.41, ал.2, т.5** от **НАРЕДБА № 2** за *проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа*, дружеството информира:

- Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет Дружеството има сключени договори за аренда и наем за стопанската 2007-2008 година за приблизително 69 469 декара инвестиционни имоти, които съставляват 32.08% от секюритизираните земеделски имоти към края на 2007 година.
- През отчетния период Дружеството не е реализирало покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и след датата на изготвяне на междинния финансов отчет.
- Дружеството няма извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти
- Относителният дял на неплатените, към края на отчетния период, арендни вноски и наеми е приблизително 43 на сто спрямо общатата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството договори за наем и аренда на земеделски земи за изтеклата стопанска 2006-2007 година.

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет относителният дял на неплатените аренди за изминалата стопанска година е намалял до 32 на сто.

#### IV. Търговски и други вземания

“Аванс Терафонд” АДСИЦ има сключени договори за посредничество при закупуване на земеделски земи и по силата на тях е превело авансово суми, които в края на отчетния период са в размер на 541 556 лева.

Дружеството има вземания в размер на 281 220 лева по договори за аренда за изтеклата стопанска година и вземания на стойност 245 877 лева по сключени договори за аренда за стопанската 2007 – 2008 година, които са изискуеми при приключването и.

#### V. Парични средства и парични еквиваленти

Парични средства	Сума в лева
1. Парични средства	513 851
1.1. Парични средства в брой в каса	80 465
1.2. Парични средства по разплащателни сметки в лева	433 386

#### VI. Разходи за бъдещи периоди

Към разходи за бъдещи периоди са отнесени плащанията по договор за доброволно здравно осигуряване, договор за трудова медицина на работещите в дружеството, абонаментни и други годишни такси.

#### VII. Основен капитал

Основният капитал на “Аванс Терафонд” АДСИЦ към 31 декември 2007г. е 44 056 058 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши четири увеличения на основния си капитал. Първоначалното задължително увеличение със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка е вписано с решение No 2 от 21.09.2005г. на СГС по фирмено дело No 4785/2005г. Второто учеличение на основния капитал на “Аванс Терафонд” АДСИЦ приключи със записване на 10 400 000 броя нови обикновени безналични акции с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Посоченото увеличение на капитала е

вписано с решение No 3 от 24.11.2005г. на СГС по фирмено дело No 4785/2005г. С решение No 4 от 28.04.2006г. на СГС, беше вписано третото увеличение на основния капитал на дружеството от 11 050 000 на 22 086 729 лева, чрез издаване на 11 036 729 броя нови обикновени поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

Процедурата, стартирала на 28 ноември 2006 год., по четвъртото увеличение на капитала на “Адванс Терафонд”АДСИЦ приключи успешно и с решение No 5 от 24.01.2007г. на СГС беше регистрирано четвъртото увеличение на капитала на Дружеството от 22 086 729 лева на 44 056 058 лева, чрез издаване на 21 969 329 броя нови обикновени поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

### VIII. Резерви

Дружеството формира премиини резерви при емитиране на ценни книжа в размер на 7 701 178 лева, като 1 500 лева са от продажбата на 150 000 права във връзка с първоначалното задължително увеличение на капитала с 30%, 2 207 346 лева са в резултат на разликата между номиналната и емисионната стойност на емитираните нови 11 036 729 броя акции при третото увеличение на капитала, а 5 492 332 лева са формирани в резултат на емитирането на 21 969 329 броя акции при последното увеличение на капитала.

### IX. Текущи задължения

Текущи задължения	Сума в лева
1.Задължения	10 795 956
1.1. Задължения към доставчици и клиенти	679 116
1.2. Задължения по получени заеми	8 021 856
1.3. Задължение към Обслужващо дружество	342 103
1.4. Задължение към банка депозитар	100
1.5. Задължения по получени авансови плащания	1 750 000
1.6. Задължения към персонала	417
1.7. Задължения към осигурители	1 562
1.8. Данъчни задължения	802

Към 31 декември 2007г. Дружеството има задължение към посредниците по закупуване на имоти в размер на 626 094 лева, както и задължение към Обслужващото си дружество на стойност 342 103 лева.

На 03.08.2007 год. “Адванс Терафонд”АДСИЦ сключи договор за банков кредит с ИНГ Банк Н.В. – клон София. Банковият кредит, в размер на 8 000 000 /осем милиона/ лева – усвоими на траншове, се предоставя за закупуване на инвестиционни имоти. Крайният срок за погасяване на кредита е не по-късно от 30 юни 2008 год. Погасяването на главницата ще се извърши с еднократна вноска, а лихвата се плаща ежемесечно. Към края на отчетния период е усвоен целия размер на кредита, след надлежно вписана ипотека върху три инвестиционни имота в с.Герман, вписана ипотека върху четири инвестиционни имота в община Враца и подписан договор за залог на вземания.

Дружеството има сключен предварителен договор за учредяване на право на строеж върху притежавания УПИ в гр.Стара Загора и е получило авансово плащане в размер на 1 750 000 /един милион седемстотин и петдесет хиляди/ лева.

### X. Финансов резултат

Текущият финансов резултат към 31 декември 2007г. е загуба в размер на 874 466 лева.

## XI. Разходи за дейността

Разходите, свързани с дейността на “Аванс Терафонд” АДСИЦ към 31 декември 2007г. са в размер на 2 333 880 лева:

Разходи	Сума в лева
<b>1. Общо разходи</b>	<b>2 333 880</b>
<b>1.1. Административни разходи</b>	<b>676 930</b>
1.1.1. Разходи за заплати и възнаграждения	53 223
1.1.2. Разходи за осигуровки	13 593
1.1.3. Разходи за реклама и публикации	11 713
1.1.4. Разходи за превод на документи	1 671
1.1.5. Банкови такси	1 953
1.1.6. Финансови разходи по заличаване на ипотечи	3412
1.1.7. Финансови разходи по усвояване на кредит	51 941
1.1.8. Разходи за лихви по кредит	175 580
1.1.9. Разходи за последващи разходи по експлоатация на имоти	78 768
1.1.10. Възнаграждения за сключване на договори за аренда	166 360
1.1.11. Разходи за изготвяне на оценки	11 680
1.1.12. Разходи за застраховане на вземания по арендни договори	7 501
1.1.13. Разходи за членски внос БАСЗЗ	7 000
1.1.14. Разходи за възнаграждения по граждански договори	57 000
1.1.15. Други разходи и такси	35 535
<b>1.2. Други разходи за дейността</b>	<b>1 656 950</b>
1.2.1. Такси за Комисия по финансов надзор	1 080
1.2.2. Такси за Централен депозитар	7 093
1.2.3. Такса Българска фондова борса	600
1.2.4. Възнаграждение на Банка депозитар	1 200
1.2.5. Възнаграждение на Обслужващо дружество	1 233 867
1.2.6. Възнаграждение на Инвестиционен посредник	413 110

## XII. Приходи от дейността

Нетните приходи, свързани с дейността на “Аванс Терафонд” АДСИЦ към 31 декември 2007г. са в размер на 1 459 415 лева, които съставляват:

Приходи	Сума в лева
<b>1. Общо приходи</b>	<b>1 459 415</b>
1.1. Приходи от лихви по разплащателни сметки	62 139
1.2. Приходи от лихви по набирателна сметка	2 674
1.3. Приходи от лихви по депозити	165 003
1.4. Приходи от репо сделки с ДЦК, сключени с ОББ	66 710
1.5. Приходи от аренда и наем за стопанската 2006 – 2007 год.	638 498
1.6. Приходи от аренда и наем за 2007 год. от договори за стопанската 2007 – 2008 година	245 877
1.7. Приходи от учредени вещни права	409
1.8. Нетни приходи от продажба на имоти и реализирани замени на имоти *	278 105

*Забележка:* Приходите от продажби и замени на инвестиционни имоти през 2007 година са в размер на 884 375 лева, а балансовата стойност на продадените и заменени активи е 410 004 лева.

### XIII. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

### XIV. Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовия отчет Дружеството няма условни вземания и задължения.

### XV. Други събития

На 01.10.2007 год. "Аванс Терафонд"АДСИЦ подписа рамкова полица за застраховане на плащанията по договори за аренда при "Българска агенция за експортно застраховане"ЕАД.

Съгласно изискването на *чл.20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел*, "Аванс Терафонд"АДСИЦ ще извърши последваща оценка на притежаваните недвижими имоти в края на финансовата 2007 год. и резултата ще бъде отразен в годишния финансов отчет за 2007 год., в съответствие със счетоводното законодателство.

Финансовият отчет за четвъртото тримесечие на 2007 год. е одобрен на заседание на Съвета на директорите.

Дата: 29.01.2008г.

Съставител:

Ръководител:

/Й.Георгиева/

/Р.Манолов/