

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 март 2008

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ


СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Към 31 март 2008


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

	Бележка	Към 31.03.2008	Към 31.03.2007
<b>АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	4	92,101	39,536
Наеми и други вземания	5	1,998	2,156
Парични средства и парични еквиваленти	6	423	14,790
Финансови активи, държани за търгуване		-	3,000
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>94,522</b>	<b>59,482</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
Банкови заеми	7	8,000	-
Текущи задължения	8	3,958	352
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>11,958</b>	<b>352</b>
<b>НЕТНИ АКТИВИ</b>		<b>82,564</b>	<b>59,130</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал		44,056	44,056
Премии от емисия		7,701	7,701
Неразпределена печалба		30,822	7,778
Текуща загуба за периода		(15)	(405)
<b>ОБЩО КАПИТАЛ</b>		<b>82,564</b>	<b>59,130</b>

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

  
 \_\_\_\_\_  
 Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор



  
 \_\_\_\_\_  
 Йоана Георгиева  
 Съставител

23 април 2008

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За периода, приключващ на 31 март 2008

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

	Бележка	Периода, приключващ на 31.03.2008	Периода, приключващ на 31.03.2007
Приходи от лихви		3	138
Приходи от продажби на инвестиционни имоти		-	1
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	691	198
<b>ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>		<b>694</b>	<b>337</b>
Разходи за външни услуги	9	498	707
Разходи свързани с персонала		29	7
Финансови разходи	10	182	28
<b>РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>		<b>709</b>	<b>742</b>
<b>ТЕКУЩА ЗАГУБА</b>		<b>(15)</b>	<b>(405)</b>

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

Радослав Манолов  
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева  
Съставител

23 април 2008

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 март 2008

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

	Периода, приключващ на 31.03.2008	Периода, приключващ на 31.03.2007
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(147)	(429)
Постъпления от наеми и продажби	1,941	13
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(22)	(11)
Получени лихви	3	54
Други парични потоци от основна дейност	(450)	(668)
Покупка на инвестиционни имоти	(1,234)	(4,616)
<b>ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>	<b>91</b>	<b>(5,657)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления от емисия на собствени акции	-	21,245
Плащания на заеми към банки	-	(5,000)
Платени лихви, такси ,комисионни по заеми	(182)	(24)
Други парични потоци от финансова дейност	-	(3,004)
<b>ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(182)</b>	<b>13,217</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>(91)</b>	<b>7,560</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b>	<b>514</b>	<b>7,230</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>423</b>	<b>14,790</b>

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

Радослав Манолов \*  
Изпълнителен директор

Йоана Георгиева  
Съставител

23 април 2008

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За периода, приключващ на 31 март 2008

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

	Основен капитал	Премии от емисии	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007	44,056	7,701	7,778	59,535
Нетна печалба за 2007 година	-	-	23,044	23,044
Текуща загуба за периода	-	-	(15)	(15)
САЛДО КЪМ 31 МАРТ 2008	<u>44,056</u>	<u>7,701</u>	<u>30,807</u>	<u>82,564</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Радослав Манолов  
Изпълнителен директор



  
\_\_\_\_\_  
Йоана Георгиева  
Съставител

23 април 2008

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

## 1. **Обща информация**

### **Адванс Терафонд АДСИЦ**

“Адванс Терафонд” АДСИЦ (“Дружеството”, „Фонда”) 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. Дружеството е регистрирано в 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.

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, което към 31 март 2008 година е акционер с 13,16% от капитала на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, осигурява консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 са извършени четири последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 март 2008 той е 44,056,058 лева.

## 2. **База за изготвяне на финансовия отчет**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

### **Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки**

Изготвянето на финансовите отчети изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на баланса 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.

## 2. База за изготвяне на финансовия отчет(продължение)

Разходите и приходите на Фонда се начисляват ежедневно, съгласно принципа за текущо начисляване.

Отчетът за паричния поток е изготвен на база на прекия метод.

### Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Фондът води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България - български лев, която е основната валута за дейността 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 предприятието 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 доходите.

Компанията отдава инвестиционните си имоти под наем, задържайки съответно всички значителни рискове и изгоди от собствеността на тези имоти.

### Парични средства

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и краткосрочни депозити в банки, с обичаен падеж до 3 месеца.

### 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 баланса по заключителния курс на БНБ.

Печалбите и загубите в резултат на курсови разлики и търговия с валута са отчетени в отчета за доходите в периода на тяхното възникване.

### 3. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

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.

#### Краткосрочни вземания и задължения

Краткосрочните вземания се оценяват по тяхната очаквана реализируема стойност.

Текущите задължения се оценяват по стойността на тяхното възникване, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

#### Приходи от наеми

Приходите от отдаването на инвестиционните имоти под наем се признават в отчета за доходите по прекия метод за срока на договора.

#### Лихвени приходи

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за доходите 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

Към 31 март 2008 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 217,030 декара на стойност 69,443 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 121 декара на стойност 19,159 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,499 хил. лв., или общо 92,101 хил.лв. включително 33,282 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Дружеството има сключени към 31 март 2008 договори за аренда на приблизително 133,523 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда в размер на 691 хил. лв. са отразени в отчета за доходите.

### 5. Наеми и други вземания

	Към 31.03.2008	Към 31.03.2007
Аванси на доставчици, брокери и контрагенти	970	1,785
Вземания от наеми и аренды	1,000	285
Други	28	86
Общо	<u>1,998</u>	<u>2,156</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 март 2008

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

**6. Парични средства и парични еквиваленти**

	Към 31.03.2008	Към 31.03.2007
Парични средства в брой	67	707
Парични средства по разплащателна сметка в лева	356	3,083
Парични средства по депозити в лева	-	11,000
Общо	<u>423</u>	<u>14,790</u>

**7. Банкови заеми**

На 3 август 2007 Дружеството сключи договор за банков кредит с ИНГ Банк Н.В. – клон София. Банковият кредит е усвоен на три транша за периода от 28 септември 2007 до 9 ноември 2007, при лихва в размер на СОФИБОР плюс надбавка от 2.75%. Лихвата се плаща ежемесечно, като погасяването на главницата ще се извърши с еднократна вноска не по-късно от 30 юни 2008. Обезпечение по кредита е Договор за залог на вземанията от наеми и аренды, както и вписани ипотечи върху голяма част от притежаваните имоти в урбанизирани територии на обща стойност 10,142 хил. лева Лихвите по този заем за периода възлизат на 181 хил. лева и са представени в отчета за доходите. Към 31 март 2008 неплатената лихва е в размер на 22 хил. лв. (виж. Бел.8).

**8. Текущи задължения**

	Към 31.13.2008	Към 31.03.2007
Задължения към доставчици и клиенти	5	81
Получени аванси	3,470	-
Задължения към банки	22	-
Задължения към персонала	6	-
Задължения към осигурителни предприятия	2	1
Данъчни задължения	1	-
Задължения към обслужващото дружество (Бел. 11)	452	270
Общо	<u>3,958</u>	<u>352</u>

На 20 юли 2007 Дружеството сключи договор с търговско дружество “Проджект Истейт – ЕООД” за учредяване на право на строеж, върху притежавания УПИ в гр.Стара Загора за изграждане на търговски комплекс. По силата на този договор е получен аванс в размер на 3,470 хил. лв.

**9. Разходи за външни услуги**

	Периода, приключващ на 31.03.2008	Периода, приключващ на 31.03.2007
Разходи за консултантски услуги	467	692
Разходи за комисионни	5	-
Разходи за застраховане на вземания	7	-
Разходи за превод на документи	10	-
Реклама	7	1
Годишни такси	1	8
Други разходи и такси	1	6
Общо	<u>498</u>	<u>707</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 март 2008

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

10. Финансови разходи

	Периода, приключващ на 31.03.2008	Периода, приключващ на 31.03.2007
Транзакционни разходи и разходи по заличаване на ипотечи	-	3
Разходи за лихви по банков кредит	181	24
Други финансови разходи	1	1
Общо	182	28

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 13,16%. Според горепосочения договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса. Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги за текущия период възлиза на 452 хил.лева.

12. Събития след датата на баланса

На 31 март 2008 Дружеството сключи договор за инвестиционен кредит в размер на EUR 15 000 000 (петнадесет милиона евро), предназначен за рефинансиране на главницата по кредита към ИНГ Банк Н.В. – клон София и за финансиране на покупка на инвестиционни имоти. Усвояването на средствата ще се извърши на траншове в срок до 30.09.2008г. Лихвата по кредита е в размер на едномесечен EURIBOR плюс надбавка 2.50/две цяло и пет десети/пункта годишно и ще се плаща ежемесечно. Главницата ще се погаси в срок до 31.03.2009г. с еднократна вноска.

  
Радослав Манолов  
Изпълнителен директор



  
Йоана Георгиева  
Съставител

23 април 2008