

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 септември 2008

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Към 30 септември 2008

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

	<u>Бележка</u>	<u>Към 30.09.2008</u>	<u>Към 30.09.2007</u>
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	104,237	60,567
Наеми и други вземания	5	4,467	1,703
Парични средства и парични еквиваленти	6	81,058	2,874
ОБЩО АКТИВИ		<u>189,762</u>	<u>65,144</u>
ПАСИВИ			
Задължения по емисии	7	78,003	-
Банкови заеми	8	26,110	4,045
Текущи задължения	9	5,250	2,218
ОБЩО ПАСИВИ		<u>109,363</u>	<u>6,263</u>
НЕТНИ АКТИВИ		<u>80,399</u>	<u>58,881</u>
КАПИТАЛ			
Основен капитал		44,056	44,056
Премии от емисия		7,701	7,701
Неразпределена печалба		30,822	7,778
Текуща загуба за периода		(2,180)	(654)
ОБЩО КАПИТАЛ		<u>80,399</u>	<u>58,881</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

29 октомври 2008

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За периода, приключващ на 30 септември 2008

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

	<u>Бележка</u>	<u>Периода, приключващ на 30.09.2008</u>	<u>Периода, приключващ на 30.09.2007</u>
Приходи от лихви		44	287
Приходи от продажби на инвестиционни имоти		-	298
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4	<u>1,858</u>	<u>640</u>
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		<u>1,902</u>	<u>1,225</u>
Разходи за външни услуги	10	3,045	1,526
Разходи свързани с персонала		86	37
Финансови разходи	11	951	86
Балансова стойност на продадените имоти		-	230
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		<u>4,082</u>	<u>1,879</u>
ТЕКУЩА ЗАГУБА		<u>(2,180)</u>	<u>(654)</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

29 октомври 2008

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 30 септември 2008

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

	Периода, приключващ на 30.09.2008	Периода, приключващ на 30.09.2007
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(610)	(605)
Постъпления от наеми и продажби	2,468	1,949
Плащания, свързани с възнаграждения	(79)	(40)
Платени данъци(без корпоративен данък върху печалбата)	(40)	-
Получени лихви	44	287
Други парични потоци от основна дейност	(1,368)	(1,214)
Покупка на инвестиционни имоти	(15,206)	(24,937)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(14,791)	(24,560)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от емисия на собствени акции	78,003	21,245
Постъпления от заеми	26,108	4,000
Платени заеми	(8,000)	(5,000)
Платени лихви, такси ,комисионни по заеми	(776)	(41)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	95,335	20,204
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	80,544	(4,356)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	514	7,230
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	81,058	2,874

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

29 октомври 2008

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За периода, приключващ на 30 септември 2008

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

	<u>Основен капитал</u>	<u>Премии от емисии</u>	<u>Неразпределена печалба</u>	<u>Общо</u>
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	-	-	(2,180)	(2,180)
САЛДО КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2008	<u>44,056</u>	<u>7,701</u>	<u>28,642</u>	<u>80,399</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

29 октомври 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 Агенцията по вписванията. 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 30 септември 2008 година е акционер с 16,31% 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 до края на отчетния период са извършени четири последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 30 септември 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 отчетяване (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)

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.

4. Инвестиционни имоти

Към 30 септември 2008 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 248,970 декара на стойност 81,355 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 128 декара на стойност 19,383 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,499 хил. лв., или общо 104,237 хил.лв. включително 33,282 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Дружеството има сключени към 30 септември 2008 договори за наем и аренда, за изминалата стопанска 2007-2008 година, на приблизително 147,646 декара земеделски земи. Реализираните приходи от наем и аренда в размер на 1,858 хил. лв. са отразени в отчета за доходите.

5. Наеми и други вземания

	Към 30.09.2008	Към 30.09.2007
Аванси на доставчици, брокери и контрагенти	2,773	1,170
Вземания от наеми и аренды	1,656	529
Други	38	4
Общо	<u>4,467</u>	<u>1,703</u>

6. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 30.09.2008	Към 30.09.2007
Парични средства в брой	754	59
Парични средства по разплащателна сметка в лева	2,301	2,815
Парични средства по набирателна сметка в лева	<u>78,003</u>	-
Общо	<u>81,058</u>	<u>2,874</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 30 септември 2008

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

7. Задължения по емисии

На 14 август 2008 година Дружеството стартира процедура по петото увеличение на капитала си при следните параметри:

- брой акции, предложени за записване - 66,084,087;
- номинална стойност – 1.00 лев
- емисионна стойност – 1.90 лева
- съотношение между издадените права и новите акции – право/акция: 1/1.5

Към 30 септември 2008 година в набирателната сметка на Дружеството има постъпили 78 002 662.70 лева от акционери, притежаващи права за записване на акции от новата емисия и подали заявление да ги упражнят.

8. Банкови заеми

На 31 март 2008 Дружеството сключи договор за инвестиционен кредит с Национална банка на Гърция, клон Лондон. Кредитът е 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. Обезпечение по кредита е особен залог на търговското предприятие и особен залог на настоящи и бъдещи вземания по сметките в размер до EUR 15 000 000 (петнадесет милиона евро).

Към датата на настоящия баланс са усвоени на траншове общо EUR 13 350 000 (тринадесет милиона, стота и петдесет хиляди евро).

На 10 октомври 2008 Дружеството погаси изцяло задълженито си по кредита към Национална банка на Гърция, клон Лондон.

9. Текущи задължения

	Към 30.09.2008	Към 30.09.2007
Задължения към доставчици и клиенти	829	122
Получени аванси	3,481	1,750
Задължения към персонала	6	-
Задължения към осигурителни предприятия	3	-
Данъчни задължения	15	-
Задължения към обслужващото дружество (Бел. 12)	916	346
Общо	<u>5,250</u>	<u>2,218</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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 30 септември 2008

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

10. Разходи за външни услуги

		Периода, приключващ на 30.09.2008	Периода, приключващ на 30.09.2007
Разходи за консултантски услуги	(10А)	2,639	1,315
Разходи за комисионни		204	116
Последващи разходи за инвестиционни имоти		31	66
Разходи за застраховане на вземания		24	-
Разходи за превод на документи		14	2
Реклама		93	3
Годишни такси		6	2
Други разходи и такси		34	22
Общо		<u>3,045</u>	<u>1,526</u>

10А. Разходи за консултантски услуги

	Периода, приключващ на 30.09.2008	Периода, приключващ на 30.09.2007
Възнаграждение на Обслужващото дружество	1,829	892
Възнаграждение на Инвестиционен посредник	790	413
Разходи за оценителски услуги	20	10
Общо	<u>2,639</u>	<u>1,315</u>

11. Финансови разходи

	Периода, приключващ на 30.09.2008	Периода, приключващ на 30.09.2007
Транзакционни разходи и разходи по заличаване на ипотечи	147	55
Разходи за лихви по банков кредит	801	29
Други финансови разходи	3	2
Общо	<u>951</u>	<u>86</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 16,31%. 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 1,829 хил.лева.

13. Събития след датата на баланса

На 09.10.2008 год. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията беше вписано петото увеличение на капитала на "Аванс Терафонд"АДСИЦ от 44 056 058 /четиридесет и четири милиона петдесет и шест хиляди и петдесет и осем/ лева на 85 110 091 /осемдесет и пет

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 30 септември 2008

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

13. Събития след датата на баланса (продължение)

милиона сто и десет хиляди и деветдесет и един/ лева, чрез издаване на нови 41 054 033 /четиридесет и един милиона петдесет и четири хиляди и тридесет и три/ броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една.

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

Йоана Георгиева
Съставител

29 октомври 2008