

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2007

“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ
“ADVANCE TERRAFUND” REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА

2007 ГОДИНА

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

"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. 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 декември 2007 година е акционер с 13,16% от капитала на "Аванс Терафонд" АДСИЦ, осигурява консултантски и други услуги като административни, счетоводни и по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 са извършени четири последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 декември 2007 той е 44,056,058 лева.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

"Аванс 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 "Аванс 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.

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.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Към 31 декември 2007 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 216,514 декара на стойност 69,271 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., включително 33,282 хил. лв. преоценка по справедлива стойност.

Към 31 декември 2007 в общата стойност на инвестиционните имоти от 91,929 хил. лв. се включват увеличения от преоценка в размер на 24,090 хил.лв. и 8,398 хил. лв. през 2007 и 2006 съответно. Приходите от преоценка са в размер 92.78% за 2007 и 95.02% за 2006 г. от общия размер приходите на дружеството. Тези увеличения от преоценка се основават на доклади на независим оценител, лицензиран от Министерството на земеделието, нает от Дружеството да извърши годишна преоценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, от 10 март 2008 и 22 февруари 2007 съответно за увеличенията от преоценка през 2007 и 2006.

През 2007 година Дружеството реализира шест замени на инвестиционни имоти, три от които с Общински поземлен фонд, а другите три с юридически лица при следните параметри:

Страна по замяна	Заменени земи, дка	Стойност на заменените земи, хил.лв	Придобити земи от замяна, дка	Стойност на придобитите земи от замяна, хил.лв
Витивиня ООД	87	15	87	17
Община Тополовград	1,054	228	892	295
Община Гълъбово	264	49	205	80
Община Нова Загора	333	85	332	244
Аполония Винярдс ЕООД	136	30	137	34
Витивиня ООД	59	12	59	14
Общо	1,933	419	1,712	684

Реализираните приходи от замени и продажби на имоти през 2007 г. са в размер на 692 хил. лв., което е 2.67% от общите приходи на дружеството за периода.

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 69,469 декара към края на 2007 и 33,800 декара земеделски земи към края на 2006. Реализираните приходи от аренда за 2007 година са в размер на 886 хил. лв. представляващи 3.41% от приходите за периода , а за 2006 г. 97 хил. лв. 1.1% от приходите за периода.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Приходи от лихви	296	156
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	692	187
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	886	97
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти, нетно	24,090	8,398
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	25,964	8,838

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. Секюритизация на недвижими имоти означава, че дружеството закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира набраните средства единствено на територията на Р. България, което изключва външни пазари.

Източници за финансиране на дейността през 2007 г. са набраните средства от приключилото през месец януари увеличение на капитала и изцяло усвоен банков заем.

Дружеството няма зависимост от продавачи или купувачи с дял над 10 на сто от разходите или приходите на Дружеството. Предвид разпокъсаността на имотите, размера на сделките са в размер под 1 % от приходите или разходите на дружеството.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2007 г. Дружеството не е сключвало единични големи сделки и такива от съществено значение.

Като големи сделки може да бъдат разгледани закупените имоти в района на гр. София в землището на Враждебна и Челопечене в резултат на което бяха окрупнени два парцела с размери 13 и 44.4 декара.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Като сделка със свързани лица може да бъде разгледана сделка от 20 юли 2007, когато Дружеството сключи договор с търговско дружество "Проджект Истейт – ЕООД" за учредяване на право на строеж, върху притежавания УПИ с гр.Стара Загора за изграждане на търговски комплекс. По силата на този договор е получен аванс в размер на 1,750 хил. лева. Останалата част от договорената цена на правото на строеж ще бъде платена в деня на сключване на нотариалната форма на договора.

Свързаността с посочената компания се изразява във факта, че обслужващото дружество Карол Финанс е едновременно и консултант на Адванс Екуити Холдинг – собственик на "Проджект Истейт – ЕООД".

През отчетния период Адванс Терафонд АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица, както и предложения за сключване на такива и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. Дружеството няма и не може да има дъщерни дружества.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2007 година няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извън балансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Дружеството няма сделки, водени извън балансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

7.1. Източници на финансиране на Адванс Терафонд АДСИЦ

- Собствен капитал

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски. Акциите при първите две последователни увеличения бяха записани при номинална и емисионна стойност от 1 лев. При третото успешно увеличение на капитала, акциите бяха записани при номинална стойност от 1 лев и емисионна от 1.20 лева, което формира резерви в размер на 2.208 млн. лв. Дружеството е осъществило четвърто успешно увеличение на капитала в размер на 21 969 329 лв. при номинал 1 лев и емисионна стойност 1.25 лв. за акция, регистрирано с решение №5 на СГС от 24.01.2007 г. от 22 089 729 лв. на 44 056 058 лв.

- Банкови заеми

Дружеството има усвоени банкови заеми подробно описани в т. 8.

7.2. Инвестиционни имоти на Адванс Терафонд АДСИЦ

Към 31 декември 2007 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 216,514 декара на стойност 69,271 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 91,929 хил.лв включително 33,282 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Към 31 декември 2006 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 123,500 декара на стойност 30,027 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 10 декара на стойност 3,133 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,332 хил. лв., или общо 36,492 хил.лв, включително 9,192 хил. лв. преоценка до справедлива стойност

Към 31 декември 2007 в общата стойност на инвестиционните имоти от 91,929 хил. лв. се включват увеличения от преоценка в размер на 24,090 хил.лв. през 2007 и съответно 8,398 хил. лв. за 2006.. Тези увеличения от преоценка се основават на доклади на независим оценител, лицензиран от Министерството на земеделието, нает от Дружеството да извърши годишна преоценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, от 10 март 2008 и 22 февруари 2007 съответно за увеличенията от преоценка през 2007 и 2006.

Категоризация на терените:

Земеделските земи в България имат присвоен среден агрономически бонитетен бал, който има за цел да оценява пригодността на земята за отглеждане на земеделски култури. Според пригодността ѝ, той варира от 1 до 10. Най-подходяща за земеделие е 1 категория, а най-неподходяща е 10-та категория. По-голямата част от земята със земеделско предназначение в България е 3-6-та категория, каквито са и по-голямата част от земите закупени от Дружеството.

Таблица 1: Разпределение на закупената от "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ земя, по категории.

<i>Категория на земята</i>	<i>Площ в декари</i>	<i>% от общия обем закупена земя</i>
1	331	0.15%
2	6 516	3.01%
3	77 792	35.93%
4	75 597	34.92%
5	38 514	17.79%
6	15 046	6.95%
7	1 780	0.82%
8	131	0.06%
9	547	0.25%
10	260	0.12%
ТОТАЛ	216 514	100 %

В процеса на подбор на земята, Дружеството се насочи към инвестиране в райони на страната, характерни с добре развити арендни отношения, разпределението на които е дадено в таблица №2.

Таблица 2: Разпределение на закупената от "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ земя по райони.

ОБЛАСТ	ЗАКУПЕНИ ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩИЯ ОБЕМ
Северозападен	31 178	14%
Северен централен	64 221	30%
Североизточен	96 386	45%
Югоизточен	8 282	4%
Южен централен	16 447	8%

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31 декември 2007 и 2006 краткосрочните заеми на Адванс Терафонд АДСИЦ се състоят от:

		Към	Към
	Лихва	31.12.2007	31.12.2006
Заем ТБ "Алианц България" АД.	ОЛП на БНБ+ 3.56%	-	5,000
Заем ИНГ Банк	СОФИБОР +2.75%.	8,000	-
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ хил.лв		8,000-	5,000

На 03 август 2007 Дружеството сключва 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 09 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. Лихвите по този заем възлизат на 151 хил. лева и са представени в отчета за доходите.

Към края на 2006 година, Дружеството беше усвоило банков кредит в размер на 5 млн. лв. от ТБ "Алианц България" АД. Банковият кредит към ТБ "Алианц България" АД е напълно погасен през 2007г.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Дружеството не е предоставяло заеми и не е предоставяло гаранции на трети лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2007 година, Дружеството е осъществило четвърто успешно увеличение на капитала в размер на 21 969 329 лв. при номинал 1 лев и емисионна стойност 1.25 лв. за акция, регистрирано с решение №5 на СГС от 24.01.2007 г. от 22 089 729 лв. на 44 056 058 лв.

Набраните средства от увеличението бяха напълно инвестирани в недвижими имоти отговарящи на инвестиционната политика на дружеството, а именно:

- 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;

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Прогнози за основните балансови показатели публикуван на 30.03.2007г.

	Прогнозни за	Реални към
	31.12.2007	31.12.2007
АКТИВИ	78,896	93,535
ПАСИВИ	10,400	10,956
НЕТНИ АКТИВИ	68,496	82,579
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	68,496	82,579

Прогнозен отчет за приходите и разходите публикуван на 30.03.2007 г.

	Прогнозни за 31 декември 2007	Реални за 31 декември 2007
Приходи от лихви	160	296
Приходи от операции с инвестиционни имоти	4,240	692
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти		886
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти, нетно	6,600	24,090
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	11,000	25,964
Разходи за материали	7	
Разходи за външни услуги	1,802	2,171
Разходи свързани с персонала	45	67
Балансова стойност на продадените имоти		426
Други разходи (в т.ч. финансови)	185	256
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	2,039	2,920
НЕТНА ПЕЧАЛБА	8,961	23,044

Съгласно текущия финансов отчет на Дружеството се констатира преизпълнение на прогнозните финансови резултати с 257 %.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството използва дългово финансиране след инвестиране на набрания акционерен капитал. Политиката на Дружеството е да сключва краткосрочни мостови кредити до следващо увеличение на капитала.

Гиъринг съотношението /дълг към собствен капитал/в края на годината е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Дълг	10,956	12,240
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(514)	(7,230)
Нетен дълг	10,442	5,010
Собствен капитал	82,579	32,074
Съотношение Нетен дълг/Собствен капитал	13%	16%

Основният риск свързан с обслужването на задълженията е плаващият лихвен процент, който е обвързан с равницата на месечния СОФИБОР. През 2007 година всички индекси включително и СОФИБОР белязаха постоянен ръст. В случай, че тази тенденция се запази и през 2008 година, това ще доведе до плащане на по-високи разходи за лихви.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Вътрешните източници на ликвидност към края на 2007 г. се оказаха недостатъчни за подсигуряване на инвестиционния процес, което е причина Дружеството да осигури финансиране от външни такива.

След обстоен анализ на перспективите на пазара и източниците на ликвидни средства, Съвета на Директорите на Дружеството взе решение да започне процедура по договаряне на ипотечен кредит от ИНГ Банк Н.В. – клон София. Банковият кредит е усвоен на три транша за периода от 28 септември 2007 до 09 ноември 2007, при лихва в размер на СОФИБОР плюс надбавка от 2.75%.

За обезпечаването му, "Адванс Терафонд" АДСИЦ учреди договорни ипотечи върху притежаваните имоти в гр. София и гр. Враца.

Способността на Дружеството да покрива текущите си разходи съответно да реализира инвестиционните си намерения може да бъде изразено с коефициентите на ликвидност за 2007 година.

Коефициент на обща ликвидност

	2007 г.	2006 г.
Краткотрайни активи	1 605 901 лв.	7 821 885 лв.
Краткосрочни задължения	10 955 943 лв.	12 239 438 лв.
Коефициент на обща ликвидност	0.15	0.64

Поради естеството на увеличението на капитала на дружеството, при всяко бъдещо увеличение на капитала ще се наблюдава временно нарастване на ликвидността на Дружеството в момента на усвояване на капитала до пълното му инвестиране или намаляване на ликвидността по време на процедурата на самото увеличение.

	2007 г.	2006 г.
Общо краткотрайни активи	1 605 901 лв.	7 821 885 лв.
Общо краткосрочни задължения	10 955 943 лв.	12 239 438 лв.
Нетен оборотен капитал	(9 350 042) лв.	(4 417 553) лв.

Към 31.12.2007 г. се забелязва понижаване на ликвидността спрямо 2006 г. , което се дължи на пълното инвестиране на собствения и привлечения капитал на дружеството в инвестиционни имоти.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС)

Прилаганата системата за вътрешен контрол и управление на риска в процеса на изготвяне на финансовите отчети е свързана с обезпечаване на увереност, че резултатите на Дружеството са отразени истинно и коректно. За целта на този динамичен процес, мениджмънта е създал подходящата организация и обезпеченост с

персонал. Системата предотвратява извършването на грешки или нарушения и позволява идентифицирането им в разумни времеви интервали.

Вътрешният контрол обезпечава съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите на задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Компонентите на системата за вътрешен контрол са представени от:

- контролна среда;
- оценка на риска;
- контролни дейности;
- информационна и комуникационна система;
- мониторинг и коригиращи мерки;

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетния период няма извършени промени в управителните и надзорните органи.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

Съгласно Устава на Дружеството всеки от членовете на Съвета на директорите на ДРУЖЕСТВОТО получава месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание, който не може да надвишава 10 /десет/ кратния размер на минималната работна заплата, определена за страната.

Борислав Витанов Петков	13 800 лв.
Радослав Илиев Манолов	19 200 лв.
Ненчо Иванов Пенев	13 800 лв.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Лице	Радослав Илиев Манолов		
Длъжност	Изпълнителен директор		
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 год.			41 000
Процент от капитала към 31.12.2007 год.			0.09%

Лице	Борислав Витанов Петков		
Длъжност	Председател на СД		
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 год.			10 000
Процент от капитала към 31.12.2007 год.			0.02%

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към 31.12.2007 г. и към момента на изготвянето на настоящия отчет на управлението на Дружеството не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите Атанас Тодоров Димитров.

Адрес и телефон за кореспонденция:

Гр. София, район Възраждане, бул „Хр. Ботев“ 57
Тел: +3592 987 54 40, e-mail: adimitrov@karoll.bg /net/

22. Промени в цената на акциите на дружеството



23. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11.

23.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Структурата на капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ, гр. София към 31.12.2007г. е както следва:

- капитал на Адванс Терафонд АДСИЦ: 44 056 058 лева разпределен в 44 056 058 броя обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев;
- акции придобити от юридически лица – 109 юридически лица притежаващи общо 36 525 406 броя акции от капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ;
- акции придобити от физически лица – 845 физически лица притежаващи общо 7 530 652 броя акции от капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ.

23.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Уставът на Адванс Терафонд АДСИЦ не съдържа ограничения за притежаването на акции на дружеството или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от друг акционер за прехвърляне на акции на дружеството.

23.3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2007 год. Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - физически лица, притежаващи пряко и непряко 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Име	Станимир Маринов Каролев	
Начин на притежаване на акциите	Непряко	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 г.	5 905 254	
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание	13.40%	

Към 31.12.2007 год. в Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - юридически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Наименование	Карол Финанс ЕООД	
Седалище и адрес:	гр. София, бул. Христо Ботев № 57	
Код по БУЛСТАТ	131421411	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 г.	5 796 354	
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание	13.16%	

Наименование	УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ АД	
Седалище и адрес:	гр. София, ул. Дунав № 5	
Код по БУЛСТАТ	130474628	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 г.	2 483 553	
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание	5.64%	

23.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Адванс Терафонд АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

23.5. Система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Съгласно разпоредбата на чл. 21, ал.1 от Устава на Адванс Терафонд АДСИЦ: *"Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 /един/ глас на акция."*

По силата на чл.22 от Устава на Адванс Терафонд АДСИЦ: *"Всяка акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, освен ако е издадена като акция без право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание."*

23.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Уставът на Адванс Терафонд АДСИЦ не съдържа ограничения върху правата на глас.

23.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Адванс Терафонд АДСИЦ, не разполага с информация за споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

23.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

ДРУЖЕСТВОТО се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 дееспособни физически и/или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите се избира за срок до 5 /пет/ години , като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избиране от общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите."

ДРУЖЕСТВОТО се управлява оперативно от избран от Съветът на директорите с мнозинство 2/3 от гласовете Изпълнителен директор. Мандатът на Изпълнителния директор е еднакъв с мандата на Съвета на директорите, но до избиране на нов Изпълнителен директор, същият продължава да изпълнява функциите си. Управителните правомощия на Изпълнителния директор се определят с решението на Съвета на директорите за избирането му и с договора за възлагане на управлението. Овластяването на Изпълнителния директор може да бъде оттеглено по всяко време с решение на Съвета на директорите, взето с мнозинството, необходимо за избирането му. За цялостната си дейност Изпълнителният директор е подотчетен на Съвета на директорите. На всяко редовно заседание на Съвета на директорите той е длъжен да докладва текущо за дейността си. В отсъствието на Изпълнителния директор функциите му по управление на ДРУЖЕСТВОТО временно се осъществяват от Председателят на Съвета на директорите.

Изменения и допълнения в устава на Адванс Терафонд АДСИЦ могат да бъдат извършвани единствено от Общото събрание на акционерите.

23.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях. Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и устава съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание.

В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да увеличава капитала на ДРУЖЕСТВОТО чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева. Съвета на директорите не може да взема решения за обратно изкупуване на акции на дружеството:

23.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Адванс Терафонд АДСИЦ не е страна по договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

23.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или

при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма сключени споразумения между Адванс Терафонд АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

24. Друга информация по преценка на дружеството.

Дружеството продължава да инвестира в земеделски земи и поземлени имоти в урбанизирани територии. Тенденцията за 2008 г е за стабилен ръст в цените на двата основни типа земя купувани от Дружеството.

Дружеството е встъпило в преговорни отношения за продажба на някои от имотите си в урбанизираните райони.

Очакванията на ръководството са през 2008 г. да бъдат отдадени под аренда повече от 130 хил. дека земеделски земи, като към момента на изготвяне на отчета са отдадени 105 хил. декара. Всички вземания за стопанската 2007-2008 година са застраховани в БАЕЗ , което намалява риска от лоши вземания на Дружеството.

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор



21.03.2008 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Адванс Терафонд АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Адванс Терафонд АДСИЦ (“Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Комисията на Европейския съюз, се носи от ръководството на Дружеството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2007, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Комисията на Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад на ръководството за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността. Годишният доклад за дейността, изготвен от ръководството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2007, изготвен в съответствие с МСФО, одобрени от Комисията на Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 21 март 2008, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit
Делойт Одит ООД

Силвия Пенева
Силвия Пенева

Управител
Регистриран дипломиран експерт-счетоводител

27 март 2008
София



АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Към 31 декември 2007

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

	Бележка	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	91,929	36,492
Наеми и други вземания	5	1,092	592
Парични средства и парични еквиваленти	6	514	7,230
ОБЩО АКТИВИ		93,535	44,314
ПАСИВИ			
Банкови заеми	7	8,000	5,000
Получени аванси по емисии		-	6,217
Текущи задължения	8	2,956	1,023
ОБЩО ПАСИВИ		10,956	12,240
НЕТНИ АКТИВИ		82,579	32,074
КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	44,056	22,087
Премии от емисия		7,701	2,209
Неразпределена печалба		7,778	430
Нетна печалба за текущата година		23,044	7,348
ОБЩО КАПИТАЛ		82,579	32,074

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

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



21 март 2008

Силвия Пенева

Силвия Пенева

Регистриран дипломиран експерт-счетоводител



27/03/08

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

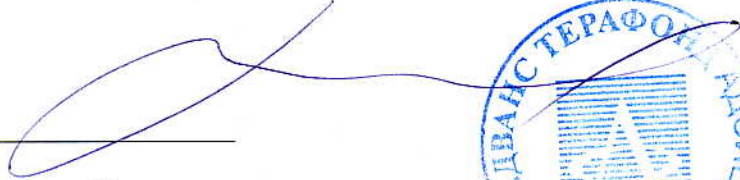
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2007


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

Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Приходи от лихви	296	156
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	4 692	187
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4 886	97
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти, нетно	4 24,090	8,398
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	25,964	8,838
Разходи за материали	-	(7)
Разходи за външни услуги	10 (2,171)	(1,247)
Разходи свързани с персонала	(67)	(40)
Финансови разходи	11 (233)	(109)
Други разходи	(23)	-
Балансова стойност на продадените имоти	(426)	(87)
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(2,920)	(1,490)
НЕТНА ПЕЧАЛБА	23,044	7,348
Доход на акция (лв)	14 0.54	0.40


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



 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор



21 март 2008



 Силвия Пенева
 Регистриран дипломиран експерт-счетоводител


 27103108

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

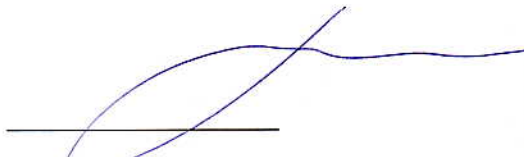
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007

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

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(871)	(91)
Постъпления от наеми и продажби	2,196	16
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(124)	(38)
Други парични потоци от основна дейност	(1,560)	(739)
Покупка на инвестиционни имоти	(30,727)	(24,221)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(31,086)	(25,073)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от емисия на собствени акции	21,245	19,461
Получени заеми от банки	8,000	5,000
Плащания на заеми към банки	(5,000)	
Други парични потоци от финансова дейност	125	62
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	24,370	24,523
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(6,716)	(550)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	7,230	7,780
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	514	7,230

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


 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

21 март 2008


 Силвия Пенева

Регистриран дипломиран експерт-счетоводител



27/03/08

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

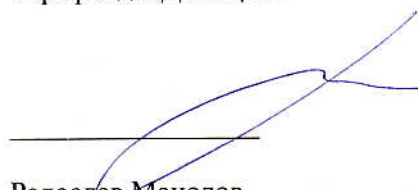
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2007

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

	Основен капитал	Премии от емисии	Неразпределена печалба (Дефицит) (преизчислени)	Общо
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2005	11,050	1	430	11,481
Увеличение на капитала през 2006	11,037	2,208	-	13,245
Нетна печалба за 2006 година	-	-	7,348	7,348
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006	22,087	2,209	7,778	32,074
Увеличение на капитала през 2007	21,969	5,492	-	27,461
Нетна печалба за годината	-	-	23,044	23,044
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007	44,056	7,701	30,822	82,579

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



Радослав Манолов
Изпълнителен директор



21 март 2008



Силвия Пенева

Регистриран дипломиран експерт-счетоводител



27/03/08

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 декември 2007 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 декември 2007 той е 44,056,058 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)

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството (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

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

Не са прилагани следните промени в МСС/МСФО и разяснения, които са издадени, но все още не са влезли в сила:

- МСС 1 Промяна – Представяне на капитала, валидна от 1 януари 2009;
- КМСФО 14 и МСС 19 Промяна – Активи с дефинирани ползи (Приходи); минимално изискване за финансиране и тяхното взаимодействие, валидна от 1 януари 2008;
- МСФО 8 Оперативни сегменти, валиден от 1 януари 2008;
- МСФО 23 Промяна - Разходи за лихви по заеми, валидна от 1 януари 2009;
- КМСФО 11, МСФО 2 Сделки за изкупуване на групови и собствени облигации, валиден от 1 март 2007;
- КМСФО 12 Споразумения за концесия, валиден от 1 януари 2009;
- КМСФО 13 Програми за лоялни клиенти, валидна за периоди след 1 юли 2008.

Като цяло ръководството не очаква значително влияние на посочените по-горе стандарти върху финансовия отчет на Фонда към 31 декември 2007.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена, с изключение на финансови активи държани за търгуване и инвестиции на разположение за продажба, 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 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.

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.

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 2005 и към 31 декември 2006 независимият оценител е използвал модела “Справедлива пазарна стойност”. Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация не трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност

Методът за определяне на текущите пазарни цени, съгласно “Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи”, отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др. подобни). Чрез диференцирани административно определени коефициенти в зависимост от характеристиките на земеделската земя се извежда заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от корекционните коефициенти плюс 1, и площта на съответния имот.

Пазарни сравнения (анализи) – при използването на този метод стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, вкл. и за цените, по които са се осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

3. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

Метод на ликвидационната стойност – ликвидационната стойност трябва да се разглежда като долна граница на стойността на оценявания актив. Това е стойността, която може да се получи при средносрочна продажба на имота. За стойността по метода на ликвидационната стойност, независимият оценител е приел 80% от стойността, изчислена по метода пазарния аналог.

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.

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, държани за търгуване, заеми и вземания, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи, държани за търгуване и на разположение за продажба последващо се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се признават като приходи или разходи в отчета за доходите (в случай на активи, държани за търгуване) или се отразяват в собствения капитал (в случай на активи на разположение за продажба). 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 в печалбата или загубата 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 счетоводния баланс 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.

3. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

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.

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.

Данък върху печалбата

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, в сила към 31 декември 2007, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лиценцирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба.

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък печалба.

4. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2007 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 216,514 декара на стойност 69,271 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 91,929 хил.лв. включително 33,282 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

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

4. Инвестиционни имоти (продължение)

Към 31 декември 2006 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 123,500 декара на стойност 30,027 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 10 декара на стойност 3,133 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,332 хил. лв., или общо 36,492 хил.лв, включително 9,192 хил. лв. преценка до справедлива стойност.

Към 31 декември 2007 в общата стойност на инвестиционните имоти от 91,929 хил. лв. се включват увеличения от преценка в размер на 24,090 хил.лв. през 2007 и съответно 8,398 хил. лв. за 2006. Тези увеличения от преценка се основават на доклади на независим оценител, лицензиран от Министерството на земеделието, нает от Дружеството да извърши годишна преценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ от 10 март 2008 и 22 февруари 2007 съответно за увеличенията от преценка през 2007 и 2006.

През 2007 година Дружеството реализира шест замени на инвестиционни имоти, три от които с Общински поземлен фонд, а другите три с юридически лица, при следните параметри:

	Заменени земи, дка	Стойност на заменените земи, хил.лв	Придобити земи от замяна, дка	Стойност на придобитите земи от за- мяна, хил.лв
Община Симеоновград	87	15	87	17
Община Тополовград	1,054	228	892	295
Община Гълъбово	264	49	205	80
Община Нова Загора	333	85	332	244
Община Симеоновград	136	30	137	34
Община Симеоновград	59	12	59	14
Общо	1,933	419	1,712	684

Сключени са и три сделки за продажба на инвестиционни имоти с балансова стойност 7 хил.лева, а реализираните приходи са в размер на 8 хил.лв и положителен финансов резултат 1 хил.лева.

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 69,469 декара и 33,800 декара земеделски земи през 2007 и 2006 съответно. Реализираните приходи от аренда за 2007 и 2006, съответно в размер на 886 хил. лв. и 97 хил. лв., са отразени в отчета за доходите.

Към 31.12.2007 справедливата стойност на имотите, за които има заведени дела срещу Дружеството, които засягат правото на собственост е 133,995 лв.

5. Наеми и други вземания

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Аванси на доставчици, брокери и контрагенти	534	497
Вземания от наеми и доставчици	532	94
Други	26	1
Общо	1,092	592

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

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

6. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Блокирани парични средства за закупуване на нови акции	-	6,219
Парични средства в брой	81	719
Парични средства по разплащателна сметка в лева	433	292
Общо	<u>514</u>	<u>7,230</u>

Блокираните парични средства за закупуване на нови акции в края на 2006 представляват средства, получени от акционери, които са заявили желание да упражнят правата си за закупуване на акции от четвъртото увеличаване на собствения капитал.

7. Банкови заеми

Към 31 декември 2007 и 2006 краткосрочните заеми се състоят от:

	Лихва	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Заем ТБ “Алианц България” АД	ОЛП на БНБ+ 3.56%	-	5,000
Заем ИНГ Банк	СОФИБОР +2.75%.	8,000	-
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ		<u>8,000</u>	<u>5,000</u>

На 3 август 2007 Дружеството сключва 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 (Can they disclosed the amount?) Лихвите по този заем възлизат на 151 хил. лева и са представени в отчета за доходите. Към 31 декември 2007 неплатената лихва е в размер на 22 хил. лв. (виж. Бел.8).

Банковият кредит към ТБ “Алианц България” АД е напълно погасен през 2007.

8. Текущи задължения

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Задължения към доставчици	731	349
Получени аванси	1,750	-
Други данъчни задължения	1	3
Задължения към банки	22	-
Задължения към персонала	-	2
Задължения към осигурителни предприятия	2	1
Задължения към обслужващото дружество (Бел. 12)	450	668
Общо	<u>2,956</u>	<u>1,023</u>

На 20 юли 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 1,750 хил. лв. Останалата част от договорената цена на правото на строеж ще бъде платена в деня на сключване на нотариалната форма на договора.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

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

9. Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност лева	Основен капитал, хил. лв.
Към 01.01.2006	11,050	1	11,050
Емитирани акции през 2006	11,037	1	11,037
Към 31.12.2006	22,087	1	22,087
Емитирани акции през 2007	21,969	1	21,969
Към 31.12.2007	44,056	1	44,056

10. Разходи за външни услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Разходи за консултантски услуги	1,825	1,082
Разходи за комисионни	166	10
Разходи за застраховане на вземания	8	-
Разходи за регистрация на емисии в Централен депозитар	7	15
Годишни такси	10	3
Реклама	12	29
Местни данъци и такси	79	95
Професионални услуги	57	13
Други разходи и такси	7	-
Общо	2,171	1,247

Разходите за консултантски услуги за годината, приключваща на 31 декември 2007 и 2006 са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Възнаграждение на Обслужващото дружество	1,342	1,038
Възнаграждение на Инвестиционен посредник	413	3
Разходи за одиторски услуги	52	38
Разходи за оценителски услуги	18	3
Общо	1,825	1,082

11. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Транзакционни разходи и разходи по учредяване на ипотеките и усвояване на банков кредит	55	41
Разходи за лихви по банков кредит	176	65
Други финансови разходи	2	3
Общо	233	109

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 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 възлиза на 1,342 хил. лв. и 1,038 хил. лв. за 2007 и 2006 съответно.

13. Възнаграждения на борда на директорите и ръководството

Дружеството изплаща възнаграждения в размер на 53 хил. лв. и 25 хил. лв. през 2007 и 2006 съответно на директорите и ръководството на Дружеството.

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

14. Доход на акция

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Нетна печалба (хил.лв.)	23,044	7,348
Средно претеглен брой акции, на база дни	42,671,689	18,548,928
Доход на една акция (лева)	0.54	0.40

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. Управление на финансовия 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. Вземанията се наблюдават регулярно с цел предприемане на навременни действия.

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. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти и чрез публично предлагане на акции.

15 Управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

Към 31 Декември 2007	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Парични средства и парични еквиваленти	514	-	-
Аванси на доставчици, брокери и контрагенти	-	534	26
Вземания от наеми и доставчици	-	281	251
Общо финансови активи	514	815	277

Към 31 Декември 2007	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Задължения към финансови институции, в т.ч. банки	22	-	8,000
Получени аванси	-	1,750	-
Задължения към доставчици и брокери	-	731	-
Задължения към свързани предприятия	-	450	-
Задължения към осигурителни предприятия	2	-	-
Други данъчни задължения	1	-	-
Общо финансови пасиви	25	2,931	8,000

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 31 Декември 2007	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	534	534
Други вземания и аванси	-	-	-	-	558	558
Парични средства в брой	-	-	-	-	81	81
Парични средства в банка	433	-	-	-	-	433
Общо активи	433	-	-	-	1,173	1,606
Пасиви	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Задължения към финансови институции, в т.ч. към банки	22	-	8,000	-	-	8,022
Задължения към брокери	-	-	-	-	676	676
Задължения към доставчици	-	-	-	-	55	55
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	450	450
Получени аванси	-	-	-	-	1,750	1,750
Задължения към бюджета	-	-	-	-	3	3
Общо пасиви	22	-	8,000	-	2,934	10,956

15 Управление на финансовия риск (продължение)*Лихвен риск (продължение)*

Към 31 Декември 2006

Активи	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Вземания от брокери	-	-	-	-	497	497
Други вземания и аванси	-	-	-	-	95	95
Парични средства в брой	-	-	-	-	719	719
Парични средства в банка	6,511	-	-	-	-	6,511
Общо активи	6,511	-	-	-	1,311	7,822

Пасиви	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Задължения към финансови институции, в т.ч. към банки	-	5,000	-	-	-	5,000
Задължения към брокери	-	-	-	-	298	298
Задължения към доставчици	-	-	-	-	38	38
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	668	668
Получени аванси	-	-	-	-	13	13
Задължения към персонала	-	-	-	-	2	2
Задължения по бюджета	-	-	-	-	3	3
Задължения по емисии	-	-	-	-	6,219	6,219
Общо пасиви	-	5,000	-	-	7,241	12,241

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута поражда приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 31.12.2007, финансовите активи 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.

15 Управление на финансовия риск (продължение)

Пазарен риск (продължение)

	31 декември 2007		31 декември 2006	
	Справедлива цена	% а нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% а нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	69,271	75.35	30,027	82.28
Имоти в урбанизирани територии	19,159	20.84	3,133	8.59
Имоти в регулация	3,499	3.81	3,332	9.13
Общо	91,929	100.00	36,492	100.00

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 2006. Капиталовата структура се състои от дълг, който включва банков кредит (виж бел.7), пари и парични еквиваленти и собствен капитал (виж съответно бел.6 и бел.9).

Гиъринг съотношение в края на годината:

Дружеството използва дългово финансиране след инвестиране на набрания акционерен капитал. Политиката на Дружеството е да сключва краткосрочни мостови кредити до следващо увеличение на капитала.

Гиъринг съотношението в края на годината е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Дълг	10,956	12,240
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(514)	(7,230)
Нетен дълг	10,442	5,010
Собствен капитал	82,579	32,074
Съотношение Нетен дълг/Собствен капитал	13%	16%

16. Потенциални задължения

По данни на адвокатският екип има заведени дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху недвижими имоти /зеделска земя/ на стойност под 0.15 % от стойността на всички придобити имоти към 31.12.2007. Делата по своя характер са искове за собственост или части от имота, а не са претенции за заплащане на парични суми. Всички дела са висящи пред първоинстанционния съд.

Началният етап, характера на делата и липсата на конкретни парични претенции от ищците по всяко едно дело не ни дават обективна възможност да бъде направена приблизителна оценка на евентуалните бъдещи загуби на Дружеството, при неблагоприятен изход на делата.

17. Събития след датата на баланса

След датата на баланса се засилва тенденцията на криза на световните финансови пазари, започнала в края на 2007, вследствие на ликвидни и кредитни проблеми на банковата система в САЩ. Тази криза се отрази на българския капиталов пазар, на който оперира Дружеството. От началото на 2008 до средата на месец март 2008, основният индекс на БФБ - SOFIX регистрира спад от почти 30%. Акциите на Дружеството, търгувани на този пазар, отчетоха незначителен спад по-малък от 4% от началото на годината и се търгуват на нива с около 37% по-високи от същия период на предходната година. Дружеството инвестира предимно в плодородни земеделски земи и поземлени имоти в урбанизирани територии, като тенденциите през 2008 г са ръста в цените на недвижимите имоти да се запази стабилен и на нивата от предходните години. Очакванията на ръководството са през 2008 до бъдат отдадени под аренда повече от 130 хил. дка земеделски земи, с което да се увеличат значително приходите от дейността. Кампанията по отдаване под наем и аренда продължава до края на май, когато изтича срока за подаване на заявления от земеделските производители за субсидии по линия на директните плащания за обработвана площ.