

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 юни 2009

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

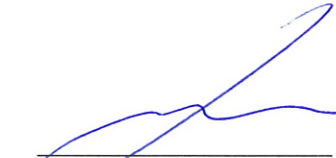
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Към 30 юни 2009

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

	Бележка	Към 30.06.2009	Към 31.12.2008
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	119,116	112,512
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти		35	-
Наеми и други вземания	5	5,680	2,864
Парични средства и парични еквиваленти	6	38,620	49,839
ОБЩО АКТИВИ		163,451	165,215
ПАСИВИ			
Текущи задължения	7	709	4,707
ОБЩО ПАСИВИ		709	4,707
НЕТНИ АКТИВИ		162,742	160,508
КАПИТАЛ			
Основен капитал		85,110	85,110
Премии от емисия		43,411	43,411
Неразпределена печалба		31,987	31,249
Финансов резултат за текущия период		2,234	738
ОБЩО КАПИТАЛ		162,742	160,508

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 юли 2009 от:


 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор




 Йоана Георгиева
 Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За периода, приключващ на 30 юни 2009

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

Бележка	Периода, приключващ на 30.06.2009	Периода, приключващ на 30.06.2008
Приходи от лихви	1,723	18
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	4 426	-
Балансова стойност на продадените имоти	(271)	-
	155	
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	4 1,906	1,241
Други приходи	19	-
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	3,803	1,259
Разходи за външни услуги	8 (1,393)	(1,166)
Разходи свързани с персонала	(57)	(57)
Финансови разходи	(1)	(575)
Други разходи	(118)	-
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(1,569)	(1,798)
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА	2,234	(539)
Доход на акция (лв.)	10 0.03	(0.01)

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 юли 2009 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 30 юни 2009

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

	Периода, приключващ на 30.06.2009	Периода, приключващ на 30.06.2008
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(4,482)	(442)
Постъпления от наеми и продажби	828	1,960
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(57)	(51)
Получени лихви	725	18
Други парични потоци от основна дейност	(907)	(917)
Покупка на инвестиционни имоти	(7,324)	(6,441)
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(11,217)	(5,873)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от заеми	-	16,330
Платени заеми	-	(8,000)
Платени лихви, такси, комисионни по заеми	-	(440)
Други парични потоци от финансова дейност	(2)	-
ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(2)	7,890
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	(11,219)	2,017
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	49,839	514
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	38,620	2,531

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 юли 2009 от:

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За периода, приключващ на 30 юни 2009

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

	Основен капитал	Премии от емисии	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008	85,110	43,411	31,249	159,770
Финансов резултат за 2008	-	-	738	738
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008	85,110	43,411	31,987	160,508
Финансов резултат за периода	-	-	2,234	2,234
САЛДО КЪМ 30 ЮНИ 2009	85,110	43,411	34,221	162,742

Междинният финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ на 28 юли 2009 от:


 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор




 Йоана Георгиева
 Главен счетоводител

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Адванс Терафонд АДСИЦ

“Адванс 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 пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. 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 е обслужващото дружество на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, което към 30 юни 2009 година е акционер с 19.43% от капитала на “Адванс Терафонд” АДСИЦ като предоставя консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 са извършени пет последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 30 юни 2009 той е 85,110,091 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)

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

Дружеството изготвя и представя финансов си отчет на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, 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.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България - български лев, която е функционалната валута 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.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 депозити в банки, с падеж до 12 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 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.

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.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 при спазване на принципа за текущо начисляване за срока на договора.

Лихвени приходи

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за доходите на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит. Реализираните лихви от държане на ценни книжа за търгуване се отчитат като лихвен приход.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 30 юни 2009 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 281,659 декара на стойност 96,345 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 128 декара на стойност 19,022 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,749 хил. лв., или общо 119,116 хил. лв. включително 35,535 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Към 30 юни 2008 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 229,166 декара на стойност 73,774 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 96,656 хил.лв, включително 33,282 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

От началото на отчетния период до края на юни 2009, Дружеството реализира продажби на 797 дка земеделски земи при цени от 500 до 550 лв./дка.

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 196,223 декара и 141,800 декара земеделски земи към 30 юни 2009 и към 30 юни 2008 съответно. Реализираните приходи от аренда към 30 юни 2009 и към 30 юни 2008 година, съответно в размер на 1,906 хил. лв. и 1,241 хил. лв., са отразени в отчета за доходите.

5. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 30.06.2009	Към 30.06.2008
Аванси на доставчици, брокери и контрагенти	1,452	1,539
Вземания от наеми и доставчици	2,638	1,609
Вземания по лихви от депозити в лева и евро	1,521	-
Други	69	16
Общо	5,680	3,164

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 30 юни 2009

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

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 30.06.2009	Към 30.06.2008
Парични средства в брой	460	42
Парични средства по разплащателна сметка в лева	545	2,489
Парични средства по депозити в лева	3,610	-
Парични средства по депозити в евро	34,005	-
Общо	<u>38,620</u>	<u>2,531</u>

7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 30.06.2009	Към 30.06.2008
Задължения към доставчици и клиенти	44	30
Получени аванси	5	3,471
Задължения към банки	-	16,331
Задължения към обслужващото дружество (Бел. 9)	554	462
Провизии за задължения	55	-
Задължения към персонала	6	7
Задължения към осигурителни предприятия	2	3
Данъчни задължения	1	7
Други задължения	42	-
Общо	<u>709</u>	<u>20,311</u>

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Периода, приключващ на 30.06.2009	Периода, приключващ на 30.06.2008
Възнаграждение на обслужващо дружество	1,121	914
Разходи за консултантски услуги	18	16
Разходи за комисионни	115	159
Разходи за застраховане на вземания	9	15
Годишни такси	4	4
Реклама	31	18
Последващи разходи по управление на имотите	66	14
Разноски по съдебни дела	3	-
Други разходи и такси	26	26
Общо	<u>1,393</u>	<u>1,166</u>

9. 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 19.43%. Според горепосочения договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса.

Считано от 1.10.2008 г. таксата за обслужване се формира както следва:

- 0.375% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
- 1.5% от разликата между преоценената стойност и цената на придобиване на инвестиционните имоти, придобити до края на предходната година и отразени в годишния финансов отчет, платими за всяко тримесечие;
- 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
- 10% от разликата между продажната цена и цената на придобиване, при реализиране на продажба, при условие, че при осъществената сделка е реализирана вътрешна норма на възвръщаемост (Internal Rate of Return – IRR) в размер на минимум 15%, изчислена на годишна база.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 1,121 хил. лв. и 914 хил. лв. към 30 юни 2009 и към 30 юни 2008 съответно.

10. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Периода, приключващ на 30.06.2009	Периода, приключващ на 30.06.2008
Нетна печалба (хил. лв.)	2,234	(539)
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (лева)	0.03	(0.01)

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.

11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В края на 2008 и в началото на 2009 в резултат на глобалната икономическа криза, засегнала различните индустрии и отрасли в българската икономика е отбелязан спад в нивото на икономическо развитие, което поражда съществена несигурност и риск за тяхното развитие в обозримо бъдеще. Спадът в нивата на развитие на икономиката води до увеличение на рисковете на икономическата среда в която Дружеството оперира. Съществен е и ефектът на кризата върху пазарите на имоти, на които Дружеството инвестира, а именно пазарите на земеделски земи и урегулирани поземлени имоти, които отбелязаха тенденция на спад. Развитието на финансовата криза с негативен тренд поражда съществена несигурност относно стойностите на счетоводните приблизителни оценки и бъдещите загуби. Възвръщаемостта от инвестициите и поддържането на ликвидността на Дружеството са в зависимост от развитието на глобалната криза и в частност на спецификите на българските пазари на недвижими имоти.

11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК(ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Дружество прилага необходимите процедури за управление на тези рискове, както е оповестено по-долу.

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 публично предлагане на акции и чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти.

Към 30 Юни 2009	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	1,005	13,389	24,226
Аванси на брокери и контрагенти	-	1,452	-
Вземания от наеми и доставчици	137	-	2,501
Вземания от лихви по депозити	-	475	1,046
Други вземания	-	-	69
Общо финансови активи	<u>1,142</u>	<u>15,316</u>	<u>27,842</u>
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ			
Получени аванси	-	5	-
Задължения към доставчици и клиенти	44	-	-
Задължения към свързани предприятия	554	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	2	-	-
Данъчни задължения	1	-	-
Задължения към персонала	6	-	-
Провизии за задължения	-	-	55
Други задължения	42	-	-
Общо финансови пасиви	<u>649</u>	<u>5</u>	<u>55</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 30 юни 2009

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

11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Към 30 Юни 2008			
ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	2,531	-	-
Аванси на брокери и контрагенти	-	1,539	-
Вземания от наеми и доставчици	127	-	1,482
Други вземания	-	-	16
Общо финансови активи	<u>2,658</u>	<u>1,539</u>	<u>1,498</u>
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ			
Задължения към финансови институции, в т.ч. банки	-	-	16,331
Получени аванси	-	-	3,471
Задължения към доставчици и клиенти	30	-	-
Задължения към свързани предприятия	462	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	3	-	-
Данъчни задължения	7	-	-
Задължения към персонала	7	-	-
Общо финансови пасиви	<u>509</u>	<u>-</u>	<u>19,802</u>

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 30 Юни 2009	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоно сни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	1,452	1,452
Вземания от наеми	-	-	-	-	2,638	2,638
Други вземания	-	-	-	-	69	69
Лихви по депозити	-	475	1,046	-	-	1,521
Парични средства в брой	-	-	-	-	460	460
Парични средства в банка	545	13,389	24,226	-	-	38,160
Общо активи	<u>545</u>	<u>13,864</u>	<u>25,272</u>	<u>-</u>	<u>4,619</u>	<u>44,300</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 30 юни 2009

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

11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Пасиви

Задължения към доставчици	-	-	-	-	44	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	554	-
Получени аванси	-	-	-	-	5	-
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	2	-
Данъчни задължения	-	-	-	-	1	-
Задължения към персонала	-	-	-	-	6	-
Провизии за задължения	-	-	-	-	55	-
Други задължения	-	-	-	-	42	-
Общо пасиви	-	-	-	-	709	-

Към 30 Юни 2008

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	1-5 години	Нелихвоно сни	Общо
Активи						
Вземания от брокери	-	-	-	-	1,539	1,539
Вземания от наеми и аренды	-	-	-	-	1,609	1,609
Други вземания	-	-	-	-	16	16
Парични средства в брой	-	-	-	-	42	42
Парични средства в банка	2,489	-	-	-	-	2,489
Общо активи	2,489	-	-	-	3,206	5,695

Пасиви

Задължения към финансови институции, в т.ч. към банки	-	-	16,331	-	-	16,331
Задължения към доставчици	-	-	-	-	30	30
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	462	462
Получени аванси	-	-	3,470	-	1	3,471
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	3	3
Данъчни задължения	-	-	-	-	7	7
Задължения към персонала	-	-	-	-	7	7
Общо пасиви	-	-	19,801	-	510	20,311

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 30 юни 2009, финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

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 –

11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

прогнозиране и приспособяване на инвестиционната политика към очакваните промени в средата.

Дружеството инвестира минимум 75 на сто от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 25 на сто в земя в урбанизирани райони. Земята със земеделско предназначение е слабо изложена на риск от промяна на цените и наемите. Повишаването на риска в сектора засяга предимно недвижимите имоти предназначени за застрояване и е в резултат на глобалната финансова криза. Създамата се ситуация не може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, но въпреки това същото е предприело действия за намаляване на дела на имотите в урбанизирани територии с цел ограничаване ценовия риск.

	30 Юни 2009		30 Юни 2008	
	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	96,345	80.88	73,774	76.33
Имоти в урбанизирани територии	19,022	15.97	19,383	20.05
Имоти в регулация	3,749	3.15	3,499	3.62
Общо	119,116	100.00	96,656	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 края на 2008 година. Капиталовата структура се състои от пари и парични еквиваленти и собствен капитал (виж. бел.6).

12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 07.07.2009г. беше проведено редовното годишно общо събрание на акционерите на “Аванс Терафонд” АДСИЦ при предварително обявен дневен ред.

Радослав Манолов
Изпълнителен директор



Йоана Георгиева
Главен счетоводител