



## Междинен доклад за дейността на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за периода 01.01.2019 – 31.12.2019 година

### I. Обща информация за дружеството

"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. След учредяването на компанията са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2019 той е в размер на 85,110,091 лева.

Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. "Златовръх" № 1.

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.

"Аванс Терафонд" АДСИЦ 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 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.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Радослав Манолов.

## II. Информация за важни събития и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

Основни финансови показатели за дейността:

ПОКАЗАТЕЛ	текущ период	предходен период
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	11,426	14,665
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(5,962)	(3,888)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	5,464	10,777
ОБЩО АКТИВИ	255,150	253,676
Основен капитал	85,110	85,110
Премии от емисия	43,411	43,411
Други резерви	25	17
Неразпределена печалба	123,488	118,363
ОБЩО КАПИТАЛ	252,034	246,901
ОБЩО ПАСИВИ	3,116	6,775

	31.12.2019
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	6,682
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	3,762
Приходи от лихви	541
Приходи от опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане	195
Други приходи	246
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	11,426

	31.12.2019
Разходи за външни услуги	5,560
Разходи, свързани с персонала	126
Загуби от обезценка на вземания	187
Разходи за провизии	20
Загуби от обезценка на спорни имоти	16
Финансови разходи	2
Други разходи	51
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	5,962

- Към 31 декември 2019 инвестиционните имоти на Дружеството включват: земеделска земя с площ приблизително 203,241 декара на стойност 200,411 хил. лв., имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 71 декара на стойност 3,067 хил.лв., имоти в регулация с площ приблизително 62,176 кв.м. на стойност 11,099 хил.лв. и инвестиционни имоти държани за продажба с площ 214 декара на стойност 197 хил.лв. или общо 214,774 хил. лв. включително 97,021 хил. лв. преценка до справедлива стойност.
- Към 31 декември 2019 Дружеството има сключени за стопанската 2019-2020 година договори за наем и аренда на 163,524 декара, които съставляват 80.37 % от земите, закупени до момента. Средният размер на арендното/наемното плащане за стопанската година е в размер на 39,96 лв./дка.
- През 2019 г. Дружеството реализира директни продажби на 12,241 декара земеделски земи и продажни с разсрочено плащане на цената на 1,343 декара земеделски земи.

### III. Основни рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

„Аванс Терафонд“ АДСИЦ е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички публични компании и стопански субекти в сектора на недвижимите имоти. Влияние оказват конюктурата на пазара на земеделска земя, ликвидността на инвестициите, заетостта на инвестиционните имоти, както и промените на действащото законодателство регулиращо отношенията в сектор земеделие. Относно влиянието на пазарните рискове, очакванията на Дружеството са да не бъдат съществени, тъй като пазарът на земеделски земи е все по-динамичен и ликвиден, а пазарните отношения в сектора стимулирани чрез субсидиране на земеделските производители.

Към 31 декември 2019 г., 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.

Дружеството инвестира минимум 90 на сто от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 10 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. Създалата се ситуация не оказва 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.

„Аванс Терафонд“ АДСИЦ се придържа стриктно към своята политика за инвестиране в имоти с високо качество, отговарящи на потребностите за развиване на модерно земеделие и отдаване под наем или аренда на първокласни наематели /арендатори/ при благоприятни за Дружеството условия.

#### **IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица**

Информация за сделките със свързани на Дружеството лица, включително стойността на сделките и характера на свързаност между лицата е оповестена в междинния финансов отчет за периода.

Сделките са сключени съгласно обичайните търговски условия.

Дата: 24 януари 2020

Изпълнителен директор:

/Радослав Манолов/