



Междинен доклад за дейността на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.

I. Обща информация за дружеството

"Аванс Терафонд" АДСИЦ ("Дружеството") е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005 г., 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 2021 г. 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 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 г. 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	28,023	12,519
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(10,960)	(5,196)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	17,063	7,323
ОБЩО АКТИВИ	256,634	249,254
Основен капитал	85,110	85,110
Премии от емисия	43,411	43,411
Други резерви	41	39
Неразпределена печалба	124,649	108,475
ОБЩО КАПИТАЛ	253,211	237,035
ОБЩО ПАСИВИ	3,423	12,219

	31.12.2021
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	20,986
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	6,801
Приходи от лихви	162
Други приходи	74
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	28,023

	31.12.2021
Разходи за външни услуги	10,344
Загуби от обезценка на вземания	235
Разходи, свързани с персонала	125
Финансови разходи	6
Други разходи	250
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	10,960

Към 31 декември 2021 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват: земеделски земи с площ приблизително 178,089 декара на стойност 183,457 хил. лв., имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 61 декара на стойност 1,076 хил.лв., земеделски земи държани за продажба с площ 149 декара на стойност 150 хил.лв. или общо 184,683 хил. лв. включително 77,331 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има сключени за стопанската 2021-2022 година договори за наем и аренда на 143,620 декара, които съставляват 80.58 % от земите, закупени до момента. Средният размер на арендното/наемното плащане за стопанската година е в размер на 41,73 лв./дка.

През изминалата година Дружеството реализира директни продажби на 39,198 декара земеделски земи.

На 26 юли 2021 г. Адванс Терафонд АДСИЦ продаде за 2,100,000 EUR (два милиона и сто хиляди евро) целия свой дружествен дял от специализираното дъщерно дружество Проект Враждебна ЕООД, което беше учредено на 6 юли 2021г. с непарична вноска, имаща за предмет правото на собственост на Дружеството върху два недвижими имота, находящи се в гр. София, район Кремиковци, кв. Враждебна.

На 12 март 2021 г., в бр. 21 на Държавен вестник, беше обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/. Съгласно § 11 от новия закон, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/, който действаше до момента беше отменен.

След влизане в сила на 16 март 2021 г. на ЗДСИЦДС, функционирането на "Адванс Терафонд" АДСИЦ ще бъде изцяло регламентирано от неговите разпоредби. Очакванията на Дружеството са, че новия закон няма да наложи съществени изменения в осъществяване на дейността му в бъдеще.

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

През 2021 г. в страната продължава да действа извънредна епидемична обстановка във връзка с разпространението на COVID-19, която налага периодични ограничителни мерки в част от секторите на икономиката.

Дружеството очаква предприетите законодателни, икономически и медицински мерки в страната, включително и започналото ваксиниране на населението, да окажат положително влияние за нормализация на икономическия живот.

На този етап няма прекратени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма забавени постъпления и плащания, които да са в резултат на пандемичната обстановка.

Освен изброеното, "Адванс Терафонд" АДСИЦ е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички публични компании и стопански субекти в сектора на недвижимите имоти. Влияние оказват конюнктурата на пазара на земеделска земя, ликвидността на инвестициите, заетостта на инвестиционните имоти, както и промените на действащото законодателство регулиращо отношенията в сектор земеделие.

Дружеството изпълнява инвестиционната си дейност като продава концентрирана собствена земя и едновременно инвестира в земеделски земи. Ограниченото предлагане е причина за възникналата тенденцията през 2021 г. на засилен

интерес от страна на земеделски производители и други инвеститори за покупка на земеделска земя, което предоставя възможност на Дружеството да реализира приходи от продажби на имоти.

Към 31 декември 2021 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.

“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 съществени сделки със 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.

28 януари 2022

Изпълнителен директор:

/Радослав Манолов/