

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2021**

Обща информация.....	i
Отчет за всеобхватния доход.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	2
Отчет за промените собствения капитал.....	3
Отчет за паричните потоци.....	4

**Пояснителни бележки**

1. Корпоративна информация.....	5
2.1 База за изготвяне.....	5
2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики.....	6
2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	16
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....	17
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано.....	20
5. Приходи и разходи.....	24
6. Имоти.....	26
7. Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане.....	30
8. Търговски и други вземания.....	31
9. Парични средства и краткосрочни депозити.....	31
10. Основен капитал и резерви.....	32
11. Провизии.....	33
12. Търговски и други задължения.....	34
13. Оповестяване на свързани лица.....	35
14. Нетна печалба на акция.....	36
15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала.....	36
16. Оценяване на справедлива стойност.....	41
17. Събития след отчетната дата.....	43

# АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

## Обща информация

---

### **Съвет на Директорите**

Борислав Петков, Председател на Съвета на директорите  
Ненчо Пенев, Член на Съвета на директорите  
Радослав Манолов, Изпълнителен директор

### **Одитен комитет**

Камен Каменов, Председател на Одитния комитет  
Жечко Петров, Член на Одитния комитет  
Станимир Качулев, Член на Одитния комитет

### **Седалище и адрес на управление**

ул. Златовръх № 1  
район Лозенец  
София, 1164

### **Банка депозитар**

Обединена Българска Банка АД

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

	<u>Бележки</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Приходи</b>			
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	5.1	65,199	11,882
Балансова стойност на продадените имоти		<u>(44,213)</u>	<u>(9,537)</u>
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		20,986	2,345
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	5.1	6,801	6,833
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно	6.1,6.2	-	2,830
Приходи от лихви	5.5	162	346
Други приходи	5.2	74	165
<b>Общо приходи</b>		<u><b>28,023</b></u>	<u><b>12,519</b></u>
<b>Разходи</b>			
Разходи за външни услуги	5.3	(10,344)	(4,699)
Загуби от обезценка на вземания	8	(235)	(277)
Разходи, свързани с персонала		(125)	(125)
Финансови разходи		(6)	(1)
Други разходи	5.4	(250)	(94)
<b>Общо разходи</b>		<u><b>(10,960)</b></u>	<u><b>(5,196)</b></u>
<b>Печалба за годината</b>		<u><b>17,063</b></u>	<u><b>7,323</b></u>
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<u><b>17,063</b></u>	<u><b>7,323</b></u>
Нетна печалба на акция (лева)	14	0.20	0.09

Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева  
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 Към 31 декември 2021 г.

	<u>Бележки</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Дълготрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти	6.1	184,533	213,478
Вземания от продажби на разсрочено плащане	7	<u>529</u>	<u>2,201</u>
		<b><u>185,062</u></b>	<b><u>215,679</u></b>
<b>Краткотрайни активи</b>			
Търговски и други вземания	8	2,602	2,985
Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане	7	795	3,852
Парични средства и парични еквиваленти	9	<u>68,025</u>	<u>26,271</u>
		<b><u>71,422</u></b>	<b><u>33,108</u></b>
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	<u>150</u>	<u>467</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b><u><u>256,634</u></u></b>	<b><u><u>249,254</u></u></b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	10.1	85,110	85,110
Премии от емисия	10.2	43,411	43,411
Други резерви	10.3	41	39
Неразпределена печалба		<u>124,649</u>	<u>108,475</u>
<b>Общо собствен капитал</b>		<b><u>253,211</u></b>	<b><u>237,035</u></b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>			
Търговски и други задължения	12	3,111	3,782
Задължения за дивиденди	11.2	63	8,419
Провизии	11.1	<u>249</u>	<u>18</u>
		<b><u>3,423</u></b>	<b><u>12,219</u></b>
<b>Общо пасиви</b>		<b><u>3,423</u></b>	<b><u>12,219</u></b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b><u><u>256,634</u></u></b>	<b><u><u>249,254</u></u></b>

Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева  
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2022 г.  
 Пояснителните бележки от страница 5 до страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

	Основен капитал (Бележка 10.1)	Премии от емисии (Бележка 10.2)	Други резерви (Бележка 10.3)	Неразпределена печалба	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>На 1 януари 2020 г.</b>	<b>85,110</b>	<b>43,411</b>	<b>25</b>	<b>109,978</b>	<b>238,524</b>
Печалба за 2020 г.	-	-	-	7,323	7,323
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	7,323	7,323
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(8,826)	(8,826)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	-	-	14	-	14
<b>На 31 декември 2020 г.</b>	<b>85,110</b>	<b>43,411</b>	<b>39</b>	<b>108,475</b>	<b>237,035</b>
<b>На 1 януари 2021 г.</b>	<b>85,110</b>	<b>43,411</b>	<b>39</b>	<b>108,475</b>	<b>237,035</b>
Печалба за 2021	-	-	-	17,063	17,063
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	17,063	17,063
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(889)	(889)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	-	-	2	-	2
<b>На 31 декември 2021 г.</b>	<b>85,110</b>	<b>43,411</b>	<b>41</b>	<b>124,649</b>	<b>253,211</b>

Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева  
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

	<u>Бележка</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Покупка на инвестиционни имоти		(14,797)	(7,390)
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		(2,475)	(751)
Постъпления от наеми и продажби на инвестиционни имоти, включително обезщетения		76,321	21,905
Плащания, свързани с възнаграждения		(162)	(151)
Получени лихви по банкови сметки и депозити		3	9
Други парични потоци за основна дейност		<u>(7,887)</u>	<u>(3,526)</u>
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b><u>51,003</u></b>	<b><u>10,096</u></b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	11.2	(9,243)	(11,899)
Други парични потоци за финансова дейност		<u>(6)</u>	<u>(1)</u>
<b>Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност</b>		<b><u>(9,249)</u></b>	<b><u>(11,900)</u></b>
Изменение на паричните средства и еквиваленти		41,754	(1,804)
Парични средства и парични еквиваленти е началото на периода	9	<u>26,271</u>	<u>28,075</u>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>9</b>	<b><u>68,025</u></b>	<b><u>26,271</u></b>

\_\_\_\_\_  
Радослав Манолов  
Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
Йоана Георгиева  
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2022 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 43 са неразделна част от финансовия отчет.

# АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Адванс Терафонд АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 28 януари 2022 г.

Адванс Терафонд АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005 г., с първоначален капитал в размер на 500 хил. лв., 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, 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.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) 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 г. 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. Лицата, натоварени с общо управление са представени от Одитния комитет на Дружеството в състав, както следва: Камен Петров Каменов – Председател на Одитния комитет, Жечко Димитров Петров – Член на Одитния комитет и Станимир Петров Качулев – Член на Одитния комитет.

Карол Финанс ЕООД е трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС /обслужващо дружество/ на Адванс Терафонд АДСИЦ, което към 31 декември 2021 г. е акционер с 31,88% от капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ и предоставя консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на Дружеството през 2005 са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2021 г. той е в размер на 85,110,091 лева (Бележка 10.1).

### 2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, включително инвестиционните имоти държани за продажба, които се оценяват по справедлива стойност.

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват конюнктурата на пазара на земеделска земя, ликвидността на инвестициите, заетостта на инвестиционните имоти, както и промените на действащото законодателство регулиращо отношенията в сектор земеделие. COVID-19 пандемията увеличи присъщата несигурност на оценката на Дружеството на тези фактори.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

### Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, така както са приети от Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.



**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики**

### **а) Превръщане в чуждестранна валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

### **б) Признаване на приходи**

#### **Приходи от договори с клиенти**

Дейността на Дружеството е свързана с покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху имотите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези инвестиционни имоти. Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си за приходи, тъй като Дружеството контролира имотите преди да ги прехвърли към клиента.

Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са предоставени в Бележка 3.

#### ***Продажба на инвестиционни имоти***

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за всеобхватния доход в определен момент във времето, когато контролът върху имота бъде прехвърлен към клиента, което е при прехвърлянето на юридическото право на собственост, освен в случаите на продажби с разсрочено плащане. Основните преценки на ръководството за прехвърляне на контрол върху инвестиционните имоти по продажби на разсрочено плащане са оповестени в Бележка 3.

При определянето на цената на сделката за продажба на инвестиционни имоти Дружеството преценява ефектите от променливата цена и съществуването на съществени компоненти на финансиране.

#### ***(i) Променливо възнаграждение***

Ако цената по даден договор включва променлива сума, Дружеството определя размера на възнаграждението, на което има право в замяна на прехвърлянето на собствеността върху инвестиционните имоти към клиента. Приблизителна оценка на размера на променливото възнаграждение се прави на датата на влизане в сила на договора и той се ограничава, докато не стане много вероятно, че когато впоследствие бъде разрешена несигурността, свързана с променливото възнаграждение, няма да възникне съществен обрат (реинтегриране/сторниране) на признатите приходи. Някои договори за продажбата на инвестиционни имоти дават на клиентите право да прекратят договора и съответно да се откажат от покупка на имотите във всеки един момент по време на срока на договора. Правата за прекратяване пораждат променливо възнаграждение. Също така, Дружеството сключва договори с разсрочено плащане, които съдържат няколко опции за по-ранно изпълнение на договора с различен размер на възнаграждението.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **б) Признаване на приходи (продължение)**

#### **Приходи от договори с клиенти (продължение)**

##### ***Продажба на инвестиционни имоти (продължение)***

###### *(i) Променливо възнаграждение (продължение)*

- Права за прекратяване

Дружеството сключва договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане на цената. Договорите се сключват за срок от 5 /пет/ години и изплащането на цената се извършва чрез годишни вноски. Земите се предоставят за ползване от купувача при заплащане на задатък по сключен договор, а прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва след пълното заплащане на цената. Клиентите имат право да се откажат от покупка на имотите във всеки един момент по време на срока на договорите. При настъпването на такива случаи, Дружеството задържа платените от клиентите задатъци, като всяко плащане над размера на задатъка се връща на купувачите.

Дружеството използва метода на очакваната стойност, за да определи приблизително сделките, които няма да бъдат прекратени, тъй като този метод осигурява най-добра прогноза за размера на променливото възнаграждение, което Дружеството ще има право да получи. Прилагат се и изискванията на МСФО 15 относно ограничаването на приблизителните оценки за променливото възнаграждение, за да се определи размерът на променливото възнаграждение, което може да се включи в цената на сделката. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Пояснителна Бележка 3, Дружеството счита, че не се очаква клиентите да прекратяват договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане и следователно към 31 декември 2021 г. не признава задължение за възстановяване или актив за право на връщане.

- Права за по-ранно изпълнение на договора с различен размер на възнаграждението

Дружеството сключва договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане на цената със срок от 5 /пет/ години и опции за предсрочно упражняване между деветнадесети (19) и четиридесет и осми (48) месец включително от влизане в сила на договора (при платен пълен размер на задатък), с различен размер на възнаграждението за всяка опция. Прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва след упражняването на опцията. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Бележка 3, Дружеството признава приходи по такъв тип договори на база на най-ниската договорена цена.

###### *(ii) Съществен компонент на финансиране*

При договори за директни продажби Дружеството получава краткосрочни аванси от клиентите си. Прилагайки практическото облекчение в МСФО 15, то не коригира обещания размер на възнаграждението за отразяване на ефектите на съществен компонент на финансиране, ако на датата на влизане в сила на договора очаква, че периодът между прехвърлянето на обещаните активи към клиента и очакваното от клиента плащане за активи ще бъде една година или по-малко.

При договори за продажба с разсрочено плащане, Дружеството получава вноски в продължение на 5 /пет/ години от клиентите си. Цената на сделката за такива договори се дисконтира като се използва процентът, който би бил отразен в отделна сделка за финансиране между Дружеството и неговите клиенти на датата на влизане в сила на договора, за да се вземе под внимание съществения компонент на финансирането. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Финансовият приход от договори за разсрочено плащане се признава за срока на договора.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **б) Признаване на приходи (продължение)**

#### **Приходи от договори с клиенти (продължение)**

##### *Салда по договори*

(i) *Активи по договори с клиенти*

Активът по договора е правото да се получи възнаграждение в замяна на правото на собственост върху инвестиционни имоти, които са прехвърлени на клиента. Ако чрез прехвърлянето на активите към клиенти Дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение или преди плащането да е станало дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение, което е под условие. При продажба на инвестиционни имоти с разсрочено плащане на цената, при които изплащането на възнаграждението от клиента се извършва чрез годишни вноски по предварително договорен план, настоящата стойност на плащанията по договора се признават като вземане по продажба с разсрочено плащане – актив по договор с клиенти.

(ii) *Търговски вземания*

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в раздел е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване.

##### *Разходи за сключване на договор/ Разходи за изпълнение на договор*

Дружеството плаща комисионни за продажби на брокерите си за всеки договор. Тъй като приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в определен момент от времето и договорите нямат дългосрочен характер, Дружеството е избрало да прилага опцията за практическата целесъобразна мярка за разходите за сключване на договор, която му позволява да отчете комисионните за продажби като разход незабавно (като ги включи в разходите за външни услуги).

#### **Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти**

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

#### **Приходи от лихви**

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

#### **в) Разходи**

Разходите включват разходи за външни услуги, разходи за персонала, загуби от обезценка на вземания, финансови и други разходи. Те се признават в периода, в който са възникнали на база принципа текущо начисление. Разходите за брокерски възнаграждения дължими при сключване на договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти се отчитат като текущ разход в периода, в който са възникнали (при сключване на оперативния лизинг).

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **г) Данъци**

#### *Данък печалба*

Дружеството осъществява дейността си, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата в съответствие с разпоредбите на чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък върху печалбата за периода.

### **д) Нетна печалба на акция**

Нетната печалба на акция се изчислява като се раздели нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на ново издадените такива през периода, умножен по средно – времевиya фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

### **е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**

#### **Финансови активи**

#### *Първоначално признаване и оценяване*

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15. Моля, вижте счетоводната политика в раздел б) Приходи от договори с клиенти.

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, финансовият актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)**

#### **Финансови активи (продължение)**

##### *Последващо оценяване*

Последващото оценяване на финансови активи зависи от тяхната класификация, както следва:

##### *Финансови активи по амортизирана стойност*

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условието на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски вземания, включително вземания по продажби с разсрочено плащане.

##### **Отписване**

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаградението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)**

#### **Финансови активи (продължение)**

##### *Обезценка на финансови активи*

Допълнителни оповестявания, свързани с обезценката на финансовите активи, са предоставени и в следните пояснителни бележки:

- Оповестявания на съществени предположения (Бележка 3)
- Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане (Бележка 7)
- Търговски вземания (Бележка 8)

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

По отношение на търговските вземания Дружеството прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

Дружеството анализира вземанията от продажба на лизинг и разсрочено плащане индивидуално като взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Бележка 3, към 31 декември 2021 г. Дружеството не отчита провизия по отношение на вземанията от продажба на разсрочено плащане.

#### **Финансови пасиви**

##### *Първоначално признаване и оценяване*

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, задължения или като деривативи, определени като хеджингови инструменти в ефективен хедж, както е уместно.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и задължения за изплащане на дивиденди.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)**

#### **Финансови пасиви (продължение)**

##### *Последващо оценяване*

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по- долу:

##### *Търговски и други задължения*

След първоначалното им признаване, търговските и други задължения се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите разходи в отчета за всеобхватния доход.

##### *Отписване*

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход.

### **ж) Компенсиране на финансови инструменти**

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финасовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

### **з) Оценяване по справедлива стойност**

Дружеството оценява своите нефинансови активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливите стойности на финансовите активи, оценени по амортизирана стойност са оповестени в Бележка 16.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **з) Оценяване по справедлива стойност (продължение)**

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност, или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котираны (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба се ангажират външни независими оценители. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

### **и) Основен капитал**

Обикновени поименни безналични акции се класифицират като основен капитал. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефектът на данъците върху дохода.

Задължение за парични разпределения към акционерите се признава, когато разпределението е одобрено от тях, или изискуемо по закон и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитираща директно в собствения капитал.



**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **й) Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, който вече е признат се включват в неговата балансова стойност, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с актива и когато цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Инвестиционните имоти се трансферират към инвестиционни имоти държани за продажба при наличието на подписан предварителен договор за продажба и частично авансово плащане от страна на клиента.

### **к) Инвестиционни имоти държани за продажба**

Дружеството класифицира инвестиционни имоти като държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. За да бъде такъв случаят, имотите трябва да бъдат на разположение за незабавна продажба в тяхното настоящо състояние и продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок. Дружеството оценява инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба по справедлива стойност.

Събития или обстоятелства могат да удължат периода за приключване на продажбата до период, надвишаващ една година. Актив продължава да бъде класифициран като актив, държан за продажба, ако забавянето е породено от събития или обстоятелства извън контрола на Дружеството и то остава обвързано с плана си за продажба на актива.

### **л) Лизинг**

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

#### ***Дружеството като лизингодател***

Лизингови договори, при които дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за всеобхватния доход поради оперативния си характер.

При продажба на имоти при условията на финансов лизинг настоящата стойност на плащанията по лизинга се признава като вземане по финансов лизинг. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Финансовият приход от лизинг се признава за периода на лизинга, използвайки метода на ефективния лихвен процент, така че да се получи постоянен лихвен доход в процентно изражение върху остатъчната главница.

Печалбата от продажбата на имотите при условията на финансов лизинг се признава в печалби и загуби за съответния период.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **м) Оперативни сегменти**

Оперативен сегмент е компонент на Дружеството:

- а) който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Дружеството);
- б) чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Дружеството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му; и
- в) за който е налице отделна финансова информация.

Два или повече оперативни сегмента се обединяват в един оперативен сегмент, ако сегментите имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни във всяко от следните отношения:

- а) естеството на услугите;
- б) вида или класа клиенти за техните услуги;
- в) методите, използвани за предоставяне на техните услуги; и
- г) естеството на регулативната среда отнасяща се до обществени услуги.

Дружеството представя отделен външен клиент като основен клиент, ако той генерира 5% или повече от неговите приходи.

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г., Дружеството не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Бележка 5.1.

### **н) Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 3 месеца. Ръководството на Дружеството счита, че депозитите с падеж над 3 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент, тъй като са лесно обратими в пари при несъществена загуба на стойност. Тези депозити са обратими в пари без писмено известие и без на Дружеството да се начисляват неустойки за предсрочно прекратяване.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе. Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

### **о) Провизии**

#### **Общи**

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато те може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

## АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### п) Задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за годината, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти и с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Определеният съгласно изискванията на ЗДСИЦДС минимален размер на задължението за дивиденди за текущия отчетен период се отчита в намаление на неразпределената печалба в текущия период, а разликата между финалният одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в намаление на неразпределената печалба.

Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

### 2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания

#### Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.

#### **МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

#### **Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 7, МСФО 9 and МСС 39 (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчетане на хеджиране по МСФО 9 *Финансови инструменти* и МСС 39 *Финансови инструменти: Признаване и оценяване*, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчетането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване*, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

#### **Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

#### **Концептуална рамка за финансово отчетане**

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчетане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчетане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчетане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход.

### **2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)**

#### **Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)**

##### ***Концептуална рамка за финансово отчитане (продължение)***

Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

### **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

#### **Преценки**

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

##### ***Трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба***

В съответствие с инвестиционните си цели, Дружеството класифицира придобитите имоти като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и получаване на частично авансово плащане от страна на клиентите по договори за продажба на разсрочено плащане, финасов лизинг или директни продажби към края на отчетния период се считат за доказателство за промяна в намеренията на ръководството и Дружеството представя съответните имоти като имоти държани за продажба към края на отчетния период. При прекратяване на предварителния договор без продажба на инвестиционния имот обект на договора, Дружеството рекласифицира имота като инвестиционен имот по справедливата му стойност. Съществените счетоводни политики за трансфери от инвестиционни имоти са представени в Бележка 2.2, буква к).

##### ***Приходи от договори с клиенти***

Дружеството е приложило следните преценки, които оказват съществено влияние върху определянето на размера и момента на възникване на приходите от договори с клиенти:

- Определяне на момента във времето, когато контролът върху имота се прехвърля към клиента при договори с разсрочено плащане на цената

При сключване на договори за продажба съдържащи невъзстановими авансови плащания от страна на клиента и отложено прехвърляне на юридическото право на собственост, Дружеството анализира дали контролът върху активите се прехвърля на купувача в момента на сключването на договора (и прехвърляне на физическото владение на актива) или в последващ момент съвпадащ с юридическото прехвърляне на правото на собственост. Този тип договори се сключват за срок от пет години и изплащането на цената се извършва чрез равни годишни вноски. Земите се предоставят за ползване от купувача при заплащане на задатък по сключен договор, а прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва след пълното заплащане на цената. Клиентите имат право да се откажат от покупка на имотите във всеки един момент по време на срока на договорите. При настъпването на такива случаи Дружеството задържа платените от клиентите задатъци, като всяко плащане над размера на задатъка се връща на купувачите. При преценката Дружеството е анализиало 1) момента на прехвърлянето на рисковете и изгодите от ползването на актива към купувача, за който Дружеството е преценило, че настъпва в момента на предоставянето на имота за ползване от купувача; 2) съществуването на право на плащане за актива към момента на прехвърляне на физическо владение към клиента – Дружеството е преценило, че наличието на обвързващо споразумение и значителна невъзстановима сума, подкрепят преценката за това, че клиентът има значителен стимул за изплащане на договорената цена на сделката; 3) Дружеството е преценило че задържането на юридическото право на собственост има за цел да гарантира възстановимостта на договореното възнаграждение, и съответно не е индикация за момента на прехвърлянето на контрола.

### **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)**

#### **Преценки (продължение)**

##### *Приходи от договори с клиенти (продължение)*

Поради тези фактори, Дружеството е заключило, че момента на прехвърляне на контрола при сделки с отложено плащане съвпада с момента на прехвърляне на физическото владение на актива и изплащането от страна на клиента на невъзстановимия задатък.

- Определяне на преценка на ограничението върху променливото възнаграждение до размера за който е много вероятно, че в последствие няма да възникне съществен обрат на признатите приходи.

Така както е описано по-горе, договорите за продажба на инвестиционни имоти с отложено плащане, включват право за връщане, което поражда променливо възнаграждение. Също така Дружеството сключва договори с отложено плащане, които съдържат няколко опции за по-ранно изпълнение на договора с различен (намален) размер на възнаграждението.

При приблизителната оценка на променливото възнаграждение от Дружеството се изисква да използва или метода на очакваната стойност, или метода на най-вероятната сума, въз основа на който метод по-добре може да се прогнозира сумата на възнаграждението, на което то ще има право. Дружеството е определило, че методът на очакваната стойност е подходящ метод, който може да се използва при приблизителната оценка на променливото възнаграждение за договорите за продажба на инвестиционни имоти.

На база исторически опит, бизнес прогнози и актуални икономически условия, Дружеството е определило, че приблизителните оценки за променливото възнаграждение във връзка правото на прекратяване на договори не са обект на ограничение. За достигане до това заключение, Дружеството е анализиало различни фактори, включително но не само – размерът на невъзстановимото авансово плащане спрямо общия размер на цената на сделката, очакваната справедлива стойност на активите обект на подобен тип сделки спрямо възстановимата част от цената на сделката, исторически опит свързан с упражняването от страна на клиенти на опцията за отказ от покупка, и е преценило че в значителна степен е сигурно, че Дружеството ще получи икономически изгоди свързани със сделката, а опцията за прекратяване на сделката и връщане на имота, няма да бъде упражнена.

Дружеството актуализира оценката си за очакваните върнати имоти/прекратени договори за продажба с отложено плащане, към края на всеки отчетен период, на база на индикатори свързани с промяна в пазарната стойност на земеделските земи, натрупан исторически опит и други икономически фактори. Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. Дружеството е преценило, че вероятността от възникване на съществен обрат на признатите приходи във връзка с договори за продажба с отложено плащане е незначителна. Респективно Дружеството не признава задължения за възстановяване за очаквани върнати имоти, както и активи за право за връщане.

Във връзка с договорите за продажба с разсрочено плащане с няколко опции за по-ранно изпълнение на намалена цена, Дружеството няма исторически опит и такъв не би бил релевантен при извършване на разумна преценка за вероятността от упражняване на опцията за предсрочно изпълнение на договора на намалена цена. В този случай Дружеството използва ограничението върху променливото възнаграждение и признава приход до размера на най-ниската договорена цена. В случай на неупражнение на опцията Дружеството признава приход от продажба на инвестиционни имоти спрямо следващата по големина договорена намалена цена.

- Преценка за съществен компонент на финансиране в даден договор

Дружеството е достигнало до заключението, че за договорите с отложено плащане, при които клиентът изплаща договореното възнаграждение за срок от пет години чрез равни годишни вноски, съществува значителен компонент на финансиране, имайки предвид продължителността на времето между плащането от страна на клиента и прехвърлянето на контрола върху актива, както и действащите лихвени проценти на пазара.

При определянето на лихвения процент, който да бъде приложен към сумата на възнаграждението, Дружеството използва 5 /пет/ процента, тъй като този процент съответства на лихвения процент, който би бил отразен в отделна сделка за финансиране между Дружеството и неговия клиент при стартирането на договора. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Финансовият приход от договори за разсрочено плащане се признава за срока на договора.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ  
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)**

**Преценки (продължение)**

***Изчисление на задължение за дивиденди***

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, включително и нетните печалби/ загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденди към 31 декември 2020 г. е представена в Бележка 12.

***Дружеството като лизингодател***

Дружеството е предоставило на лизинг част от инвестиционните си имоти. Въз основа на оценка на условията на споразуменията, Дружеството ги е определило като такива, при които срокът на лизинга не обхваща голяма част от икономическия живот на инвестиционните имоти и сегашната стойност на минималните лизингови плащания не възлиза по същество на пълната справедлива стойност на инвестиционните имоти, тоест Дружеството запазва по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху тези имоти и отчита договорите като оперативни лизинги.

Дружеството е сключило договори за финансов лизинг на земеделски земи за срок от 5 години, които влизат в сила след заплащане на встъпителна вноска. Земите се предоставят за ползване на лизингополучателите при сключване на договора, а прехвърлянето на юридическото право на собственост се извършва в края на срока на лизинговия договор, освен ако лизингополучателят не желае по-рано да упражни опцията за закупуване на имота, като преведе оставащата сума по договора. При прекратяване на договора от страна на лизингополучателя, той губи всички вноски направени към момента на прекратяване. Ръководството счита, че при подобни договори Дружеството е прехвърлило всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третираат като финансови лизинги.

Съществените счетоводни политики за отчитане на лизингови договори са представени в Бележка 2.2, буква л).

**Приблизителни оценки и предположения**

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към отчетната датата, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

***Справедлива стойност на инвестиционните имоти***

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран от Министерство на земеделието оценител. Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2020 г., включително ценовите равнища на земеделската земя, рентни нива и добиви по райони и други. Допълнителна информация е предоставена в Бележка 6. Оценката на независимия оценител към 31 декември 2020 г. е базирана на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и метода на капитализиране на поземлената рента (основан на възвръщаемостта от инвестицията).

COVID-19 пандемията предизвика определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти през 2020 г., но анализът на оценителския екип показва, че пазарът на земеделски земи не е повлиян от тази несигурност.

## **АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)**

#### **Преценки (продължение)**

##### ***Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания и вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане***

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на ОКЗ за търговските вземания. Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит със загубите по кредити чрез включване на прогнозна информация. Например, ако прогнозите за икономически условия (например, брутен вътрешен продукт) се очаква да се влошат през следващата година, което може да доведе до по-голям брой просрочия в земеделския сектор, историческите проценти на просрочия се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Оценката за корелацията между историческите проценти на просрочие, прогнозите за икономическите условия и ОКЗ представлява съществена приблизителна оценка. Размерът на ОКЗ е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и прогнозираните икономически условия. Историческият опит на Дружеството по отношение на кредитните загуби и прогнозите за икономическите условия може също така да не са представителни за реалните просрочия от страна на клиента в бъдеще. Информация за ОКЗ по търговските вземания на Дружеството е оповестена в Бележка 8 и Бележка 15.

Дружеството анализира вземанията от продажба на лизинг и разсрочено плащане индивидуално като освен кредитното състояние на контрагента и наличието на просрочия в плащанията, взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. Към 31 декември 2021 г. справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора покрива в значителна степен вземанията от продажби на лизинг и разсрочено плащане включени в отчета за финансовото състояние. Респективно, Дружеството не е признало провизия за ОКЗ за вземанията от продажби по финансов лизинг и разсрочено плащане. Допълнителна информация за вземанията по договори за лизинг и разсрочено плащане е представена в Бележка 7.

Дружеството е извършило анализ на влиянието на COVID-19 пандемията върху възстановимата стойност на вземанията. Поради това, Дружеството е взело под внимание бизнес средата, в която работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период. Не се наблюдава сериозно влошаване в ликвидната позиция на клиентите на Дружеството или значително удължаване на кредитните срокове спрямо тези, прилагани през предходни периоди. Методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) към 31 декември 2021 г. и 2020 г. остават непроменени спрямо тези, приложени през предходни финансови години. Въпреки че не са установени съществени проблеми, свързани с възстановимостта, налице е риск икономическият ефект на COVID-19 пандемията да бъде по-дълбок или по-продължителен от очакваното, което би могло да доведе до по-високи кредитни загуби от тези, моделирани при базовия случай.

### **4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано**

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

#### ***МСФО 16 Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 (Изменения)***

На 28 май 2020 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 – изменение на МСФО 16 Лизинги. Измененията осигуряват облекчение за лизингополучателите от прилагането на изискванията МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки възникнали като директен резултат от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразната мярка, лизингополучателят може да избере да не преценява дали отстъпките по наеми в резултат на пандемията COVID-19, е модификация на лизинга. Лизингополучателят, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради

## АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възпрети по-рано (продължение)

#### **МСФО 16 Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 (Изменения - продължение)**

пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. Изменението се прилага за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г. По-ранно прилагане е разрешено.

Лизингополучателите прилагат практически целесъобразната мярка ретроспективно, като признават натрупания ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция в началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая), в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателят за първи път прилага изменението. През отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, не се изисква от лизингополучателя да оповести размера на корекцията за всеки засегнат ред във финансовия отчет и печалбите на акция според изискванията на параграф 28 (ф) от МСС 8. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

#### **МСФО 17 Застрахователни договори**

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 *Застрахователни договори* (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори* (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка).

Ще се прилагат малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел за застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. За разлика от изискванията в МСФО 4, които до голяма степен се базират на заварените, предишни, местни счетоводни политики, МСФО 17 осигурява изчерпателен модел за застрахователните договори, който обхваща всички съответни счетоводни аспекти. В ядрото на МСФО 17 стои общият модел, допълнен от:

- Конкретно адаптиране за договори с характеристики за пряко участие (подход на променливото възнаграждение)
- Опростен подход (подход за разпределение на премията) основно за краткосрочни договори.

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 и МСФО 15 на или преди датата, в която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква възприемането на измененията да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

#### **МСФО 17: Застрахователни договори (Изменения), МСФО 4: Застрахователни договори (Изменения)**

Измененията в МСФО 17 влизат в сила със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023, с разрешено по-ранно прилагане. Измененията имат за цел да помогнат на Дружествата да прилагат стандарта. По-конкретно, измененията са предназначени за намаляване на разходите чрез опростяване на някои изисквания в стандарта, улесняване обяснението на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството и улесняване на прехода чрез отлагане на датата на влизане на сила на Стандарта до 2023 г. и чрез предоставяне на допълнително улеснение за намаляване на усилията, необходими при прилагането на МСФО 17 за първи път. Измененията в МСФО 4 променят фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 *Застрахователни Договори* от прилагането на МСФО 9 *Финансови Инструменти*, така че Дружествата ще трябва да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Не се очаква възприемането на измененията да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

#### **Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи**

През януари 2020 г. СМСС публикува изменения в параграфи 69 до 76 на МСС 1, чрез които се упоменават конкретно изискванията за класифициране на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията поясняват:

- Какво се има предвид под право за разсрочване на уреждането
- Че трябва да съществува право за разсрочване в края на отчетния период
- Че класификацията не се засяга от вероятността предприятието да упражни правото си за разсрочване
- Че единствено, ако внедрен дериватив в конвертируем пасив сам по себе си е капиталов инструмент, условията на пасива няма да се отразят на неговата класификация



**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ  
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възпрети по-рано (продължение)**

**Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (продължение)**

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и трябва да бъдат приложени ретроспективно. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**Препратка към Концептуалната рамка – Изменения в МСФО 3**

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации – Препратка към Концептуалната рамка*. Измененията са предвидени да заменят препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*, публикувана през 1989 г., с препратка към *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, публикувана през март 2018 г. без съществени промени в изискванията.

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 Налози, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и са приложими за бъдещи периоди. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 and МСС 39 (Изменения)**

През август 2020, СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 and МСС 39, приключвайки своята работа в отговор на реформата за IBOR. Измененията предоставят временни облекчения, които се отнасят до ефектите от финансовата отчетност, когато междубанковият лихвен процент (IBOR) се заменя с алтернативен почти без рисков лихвен процент (RFR). По конкретно, измененията предвиждат практически насоки, когато се отчитат промените в основата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, да се изисква коригиране на ефективния лихвен процент, еквивалентен на движение на пазарен лихвен процент. Също така, измененията въвеждат улеснение за прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазват изискването за отделно идентифициране, когато RFR инструмента е определен като хеджиране на рисков инструмент. Освен това, измененията в МСФО 4 са предназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения като тези, предвидени в измененията, направени в МСФО 9. Има и изменения на МСФО 7 *Финансови Инструменти: Оповестявания*, за да се даде възможност на потребителите на финансови отчети да разберат ефекта от реформата на референтните лихвени проценти върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска на Дружеството. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. с разрешено по-ранно прилагане. Докато прилагането е със задна дата, Дружеството не е длъжно да преизчислява предишни периоди. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба – Изменения в МСС 16**

През май 2020 г. СМСС публикува Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привездан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да бъдат прилагани в бъдещи периоди за имоти, машини и съоръжения, които са на разположение за употреба на или след началото на най-ранния представен период, през който предприятието прилага за първи път това изменение. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – Изменения в МСС 37**

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи".

#### **4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възпрети по-рано (продължение)**

##### **Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – *Изменения в МСС 37 (продължение)***

Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

##### **МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане* – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път**

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които изберат да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията няма да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

##### **МСФО 9 *Финансови инструменти* – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви**

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

##### **МСС 41 *Земеделие* – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност**

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 *Земеделие*. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност, на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията няма да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 5. Приходи и разходи

### 5.1 Приходи от външни клиенти

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Приходи от продажба</i>		
Приходи от директни продажби на имоти	60,918	8,598
Приходи от продажба на инвестиция в дъщерно дружество	4,107	2,083
Приходи от неупражнени опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане (Бележка 7.2)	145	167
Приходи от продажба на разсрочено плащане на имоти	29	1,030
Приходи от продажба на лизинг на имоти	-	4
	<b>65,199</b>	<b>11,882</b>
<i>Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти</i>	<i>6,801</i>	<i>6,833</i>
Общо приходи от външни клиенти	<b>72,000</b>	<b>18,715</b>

Приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, включват приходи от продажба на разсрочено плащане на имоти, приходи от директни продажби на имоти (включително приходи от продажба на инвестиции в дъщерно дружество) и приходи от неупражнени опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане.

Съгласно договор за продажба на дружествени дялове от 26 юли 2021 г. Адванс Терафонд АДСИЦ продаде на Ситипарк Епсилон ЕООД целия свой собствен дружествен дял, по смисъла на чл. 129 от Търговския закон от имуществото на специализираното дъщерно дружество Проект Враждебна ЕООД. Договорената между страните пазарна покупко-продажна цена в размер на 2,100 хил.евро беше платена изцяло от купувача по банкова сметка на Адванс Терафонд АДСИЦ към датата на подписване на горепосочения договор.

С договор за продажба на дружествен дял от 12 март 2020 г. Адванс Терафонд АДСИЦ продаде на Верея Строй ЕООД целия свой собствен дружествен дял, по смисъла на чл. 129 от Търговския закон от имуществото на специализираното дъщерно дружество АТЕРА 1 ЕООД. Уговорената между страните пазарна покупко-продажна цена в размер на 1,065 хил.евро беше платена изцяло в левовата и равностойност по фиксирания курс на БНБ от купувача по банкова сметка на Адванс Терафонд АДСИЦ към датата на подписване на горепосочения договор.

#### *а) Географска информация*

Приходите от продажби и наеми на инвестиционни имоти са от външни клиенти, базирани в България.

#### *б) Информация за основни клиенти*

	Вид приход	2021	2020
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Продажби	27,736	-
Клиент 1	Наеми	796	918
Клиент 2	Продажби	12,514	-
Клиент 3	Продажби	4,107	-
Клиент 4	Продажби	3,804	2,715
Клиент 5	Наеми	915	888
Клиент 6	Продажби	-	2,083
Клиент 7	Продажби		1,763
Клиент 8	Продажби		1,494
Клиент 9	Продажби		1,325

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 5. Приходи и разходи (продължение)

### 5.1 Приходи от външни клиенти (продължение)

б) Информация за основни клиенти (продължение)

Информацията за основните клиенти включва приходите от продажби и наеми на инвестиционни имоти на тези клиенти, които съставляват 5% или повече процента от приходите за наеми или продажби за съответните отчетни периоди.

Всички клиенти, които са под общ контрол се считат за един клиент за целите на това оповестяване.

### 5.2 Други приходи

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от обезценени/отписани в предходни периоди вземания	45	7
Приходи от законна лихва за забава при събрани вземания	20	64
Приходи от обезщетения за отчуждени имоти и учредени вещни права	3	45
Приходи от възстановени разноси по дела	1	2
Приход от прекратен договор за продажба на разсрочено плащане/договор за лизинг (Бележка 6.1)	-	47
Други	5	-
	<b>74</b>	<b>165</b>

### 5.3 Разходи за външни услуги

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за консултантски услуги	7,930	3,949
Разходи за комисионни на брокери	2,116	604
Административни разходи и такси при подготовка на документи за продажба на имоти	200	37
Професионално застраховане	27	44
Разходи за реклама	23	24
Годишни такси	21	23
Други разходи и такси	27	18
	<b>10,344</b>	<b>4,699</b>

По детайлна информация за разходите за консултантски услуги е представена по долу:

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество (Бележка 13.1)	7,793	3,826
Разходи за одиторски услуги	55	53
Разходи за оценителски услуги	32	20
Други консултантски услуги	50	50
Общо	<b>7,930</b>	<b>3,949</b>

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**5. Приходи и разходи (продължение)**

**5.3 Разходи за външни услуги (продължение)**

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Дружеството са изцяло за независим финансов одит - 55 хил. лв. (2020 г.: 53 хил. лв.).

**5.4 Други разходи**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за провизии (Бележка 11.1)	231	18
Разходи за спонсорство	7	-
Разноски по съдебни дела	4	9
Балансова стойност на отчуждени/отписани имоти	2	57
Разходи за участия в обучения и семинари	2	10
Други	4	-
	<u><b>250</b></u>	<u><b>94</b></u>

**5.5 Финансови приходи**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви по договори за продажба на разсрочено плащане	158	321
Приходи от лихви по договори за продажба на лизинг	3	18
Приходи от лихви по банкови сметки и депозити	1	7
	<u><b>162</b></u>	<u><b>346</b></u>

**6. Имоти**

**6.1 Инвестиционни имоти**

	<u>Земеделски земи</u>	<u>Имоти в урбанизирани територии</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
	<u>Ниво 3</u>	<u>Ниво 3</u>	<u>Ниво 3</u>
Ниво в йерархията на справедливите стойности			
Справедлива стойност			
На 1 януари 2020 г.	199,540	12,927	212,467
Придобити през годината	7,512	-	7,512
Продадени през годината (включително чрез апорт в дъщерно дружество)	(5,613)	(3,649)	(9,262)
Отчуждени през годината	(57)	-	(57)
Върнати имоти от прекратен договор за продажба с разсрочено плащане	455	-	455
Класифицирани като активи, държани за продажба (Бележка 6.2)	(322)	-	(322)
<b>На 31 декември 2020 г.</b>	<u><b>201,515</b></u>	<u><b>9,278</b></u>	<u><b>210,793</b></u>
Последваща оценка до справедлива стойност	6,971	(4,286)	2,685
<b>На 31 декември 2020 г.</b>	<u><b>208,486</b></u>	<u><b>4,992</b></u>	<u><b>213,478</b></u>

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1 Инвестиционни имоти (продължение)**

	Земеделски земи	Имоти в урбанизирани територии	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Ниво в йерархията на справедливите стойности	Ниво 3	Ниво 3	Ниво 3
Справедлива стойност			
На 1 януари 2021 г.	<b>208,486</b>	<b>4,992</b>	<b>213,478</b>
Придобити през годината	14,949	-	14,949
Продадени през годината (включително чрез апорт в дъщерно дружество)	(39,830)	(3,916)	(43,746)
Прекратен съдебен иск	4	-	4
Отчуждени през годината	(2)	-	(2)
Класифицирани като активи, държани за продажба (Бележка 6.2)	(150)	-	(150)
<b>На 31 декември 2021 г.</b>	<b>183,457</b>	<b>1,076</b>	<b>184,533</b>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	-
<b>На 31 декември 2021 г.</b>	<b>183,457</b>	<b>1,076</b>	<b>184,533</b>

**Апортиране на имот в урбанизирани територии при учредяване на дъщерно дружество**

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 31 май 2021 г., Адванс Терафонд АДСИЦ учреди на 6 юли 2021 г. специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл.28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация с фирма Проект Враждебна ЕООД. Капиталът на учреденото дружество, в размер на 3,918 хил. лв., беше формиран изцяло от непарична вноска имаща за предмет правото на собственост върху два недвижими имота, находящи се в гр.София, район Кремиковци, кв. Враждебна. Оценката на непаричната вноска беше определена от заключение на три независими вещи лица, назначени от Агенция по вписванията. На 26 юли 2021 г. дъщерното дружество беше продадено (Бележка 5.1).

На 12 февруари 2020 г. Адванс Терафонд АДСИЦ учреди специализирано дъщерно дружество по чл.22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.) с фирма АТЕРА 1 ЕООД. Капиталът на учреденото дружество, в размер на 1,815 хил.лв., беше формиран изцяло от непарична вноска имаща за предмет правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, кв. Железник. Стойността на непаричната вноска беше определена от експертиза на три независими вещи лица, назначени от Агенция по вписванията. На 12 март 2020 г. дъщерното дружество беше продадено (Бележка 5.1).

**Върнати имоти от прекратен договор за продажба с разсрочено плащане**

През м.декември 2020 г. Дружеството прекрати един договор за продажба с разсрочено плащане на цената поради многократно неизпълнение от страна на купувача на задължението за плащане на периодичните вноски. Имотите предмет на прекратения договор (457 дка земеделски земи) бяха върнати в баланса по справедлива стойност (455 хил.лв.). Част от получените до момента на прекратяване вноски (137 хил.лв.), които съставляват задатък обезпечаващ изпълнението, бяха задържани съгласно условията на договора, а останалите вноски (164 хил.лв.) ще бъдат възстановени на купувача. За периода на забава на плащанията до момента на прекратяване на договора беше начислена предвидената в договора неустойка (41 хил.лв.). Неустойката беше прихваната от задължението за възстановяване на получени вноски над задатъка.

През м.март 2021 г. дължимата сума за възстановяване към клиента беше платена изцяло.

## **АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### **6. Имоти (продължение)**

#### **6.1 Инвестиционни имоти (продължение)**

##### **Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба**

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има подписан предварителен договор за продажба на 149 дка земеделски имоти.

В съответствие с оповестеното в Бележка 6.2 към 31 декември 2020 г. Дружеството има подписан предварителен договор за продажба на 311 дка земеделски земи.

##### **Оценка на справедлива стойност**

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2020 г. от независим лицензиран оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахожденията на оценените инвестиционни имоти. Текущата употреба на всички инвестиционни имоти се счита за най-добрата и ефективна. Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2020 г., включително ценовите равнища на земеделската земя, рентни нива и добиви по райони и други.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2020 г. 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 под каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация не трябва да бъде разумно дълъг.

Оценката на независимия оценител към 31 декември 2020 г. е базирана на комбиниран подход с 80% тежест на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и 20% тежест на метода на капитализиране на рентата (основан на възвращаемостта на инвестицията).

При използване метода на пазарните аналози стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация. 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.

Основните предположения и ненаблюдавани входящи данни, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти по метода на пазарните аналози, включват осреднените стойности на реални офертни или продажни цени на сходни земеделски имоти по области, които варират в интервал от 561 лв. на дка. до 1,616 лв. на дка. в зависимост от местоположението и площта на наблюдаваните аналози. За имотите придобити след 1 октомври 2020 г. за справедлива стойност се приема стойността на покупка им.

При използване на метода на капитализиране на рентата се приема, че от даден имот може да се получава наем за безкрайно дълъг период от време. За такъв случай се счита закупуването на земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква пожизнен вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез разделяне на дохода от него, на нормата на възвръщаемост.

Използваните средни нива на доход при оценката са 40 лв. на декар за година, а определената норма на възвръщаемост е 4%. За постигане на максимална независимост и достоверност на резултатите при метода на капитализиране, е използвана обработена информация за средните рентни нива от сключените от Дружеството договори за стопанската 2020 – 2021 година.

В съответствие с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Адванс Терафонд АДСИЦ ще извърши последваща оценка по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти към 31 декември 2021 и резултата ще бъде отразен в годишния финансов отчет за 2021.

Промените в справедливите стойности на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход като печалби и загуби за годината.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1 Инвестиционни имоти (продължение)**

**Анализ на чувствителността**

Значителни увеличения/(намаления) при пазарните нива на земеделските имоти биха довели до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

**Географска информация**

Всички имоти собственост на Дружеството се намират на територията на Република България.

**Други оповестявания**

Дружеството има сключени договори за аренда и наем на приблизително 143,620 декара и 169,381 декара земеделски земи към края на 2021 г. и 2020 г., съответно. Реализираните приходи от аренда и наем за 2021 г. и 2020 г. година, съответно в размер на 6,801 хил. лв. и 6,833 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата 2021 г. и 2020 г., Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 39,198 декара земеделски земи (2020 г.: 4,555 декара земеделски земи и 10 дка земи в урбанизирани територии);
- апорт на 51,526 кв.м. поземлени имоти в урбанизирани територии в специализирано дъщерно дружество и последваща директна продажба на дяловете на дружеството (2020 г.: апорт на 10,650 кв.м. урегулиран поземлен имот в специализирано дъщерно дружество и последваща директна продажба на дяловете на дружеството);
- продажби по договори при условия на разсрочено плащане на 0 декара земеделски земи (2020 г.: 1,343 декара земеделски земи).

**6.2 Инвестиционни имоти държани за продажба**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари		
Продадени през годината	(467)	(275)
Класифицирани като имоти държани за продажба (Бележка 6.1)	150	322
Последваща оценка до справедлива стойност	<u>-</u>	<u>145</u>
Салдо на 31 декември	<u><b>150</b></u>	<u><b>467</b></u>

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има сключен предварителен договор за продажба на 149 декара земеделски земи (към 31 декември 2020 г.: 311 декара). Инвестиционните имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител като е използван метода на пазарните аналози, отчитайки договорената цена по предварителните договори като най-добра индикация за справедливата стойност на имотите към края на отчетния период. Промените в справедливата стойност на имотите държани за продажба се признават в отчета за всеобхватния доход.



**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **7. Вземания от продажби на лизинг и разсрочено плащане**

### **7.1 Вземания от продажби на лизинг**

Към 31 декември 2021 г. Дружеството няма вземания произтичащи от сключени договори за финансов лизинг.

През 2021 г. всички лизингополучатели са заплатили цялата сума по сключени през 2016 г. договори за финансов лизинг и са придобили юридическото право на собственост върху 560 декара земеделски земи.

**Към 31 декември 2020 г.**

	<u>до 1 год.</u>	<u>от 1 до 5 год.</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брутни инвестиции в лизингови договори	134	-	134
Незаработен финансов доход	(3)	-	(3)
Балансова стойност	<u><b>131</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>131</b></u>

Вземанията от продажби на лизинг са изцяло фактурирани.

### **7.2 Вземания от продажби на разсрочено плащане**

**Към 31 декември 2021 г.**

	<u>до 1 год.</u>	<u>от 1 до 5 год.</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	816	529	1,345
Незаработен финансов доход	(21)	-	(21)
Балансова стойност	<u><b>795</b></u>	<u><b>529</b></u>	<u><b>1,324</b></u>

**Към 31 декември 2020 г.**

	<u>до 1 год.</u>	<u>от 1 до 5 год.</u>	<u>Общо</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	3,895	2,234	6,129
Незаработен финансов доход	(174)	(33)	(207)
Балансова стойност	<u><b>3,721</b></u>	<u><b>2,201</b></u>	<u><b>5,922</b></u>

Вземанията от продажби на разсрочено плащане, които представляват активи по договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, не са фактурирани. Фактура се издава при получаване на вноски по договор.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има сключени договори за продажба на 3,828 декара земеделски земи при условията на разсрочено плащане на цената. (31 декември 2020 г.: 16,298 декара).

През 2021 г. двадесет клиенти са заплатили цялата сума по сключени през 2016 г., 2017 г. и 2019 г. договори за разсрочено плащане и са придобили юридическото право на собственост върху 12,470 декара земеделски земи.

При част от сключените договори за разсрочено плащане, клиентите имат опция да придобият по-рано правото на собственост между 19-тия и 48-ия месец от договора при заплащане изцяло на намалена продажна цена. След изтичане срока на договорените опции, Дружеството признава допълнителен приход от продажба на имоти до достигане на пълната продажна цена.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**8. Търговски и други вземания**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания от наеми, брутно	3,051	2,993
Обезценка	(669)	(493)
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,382	2,500
Аванси на брокери и контрагенти	145	371
Съдебни и присъдени вземания	17	18
Вземания от лихви по депозити в лева	-	2
Други	58	94
	<b><u>2,602</u></b>	<b><u>2,985</u></b>

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми е 669 хил. лв. и 493 хил. лв. към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., съответно.

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми през 2021 г. и 2020 г. е както следва:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	493	444
Начислена провизия	235	277
Възстановена провизия (Бележка 5.2)	(30)	(4)
Отписана провизия срещу балансова стойност на вземания	(29)	(224)
Салдо в края на годината	<b><u>669</u></b>	<b><u>493</u></b>

Възрастовият анализ на търговските вземания, които не са обезценени, е представен в таблицата по-долу:

	Нито	Просрочени, но необезценени						
		Общо	просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-180 дни	>180 дни
2021		2,382	874	-	-	-	1,508	
2020		2,500	1,012	-	-	-	1,488	-

**9. Парични средства и краткосрочни депозити**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	65	79
Парични средства в банкови сметки	4,958	2,688
Краткосрочни депозити	63,002	23,504
	<b><u>68,025</u></b>	<b><u>26,271</u></b>

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са с различен срок – от 3 до 12 месеца, в зависимост от ликвидните нужди на Дружеството. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 10. Основен капитал и резерви

### 10.1 Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 85,110,091 броя напълно платени обикновени поименни безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	Брой акции (хиляди)	Номинална стойност (лева)	Основен капитал ( хил. лв.)
На 1 януари 2020 г.	85,110	1	85,110
На 31 декември 2020 г.	85,110	1	85,110
На 31 декември 2021 г.	85,110	1	85,110

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2021 г.	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.	31 декември 2020 г.
	Брой акции	Участие (%)	Брой акции	Участие (%)
Карол Финанс ЕООД	27,132,075	31.88	15,022,594	17.65
Универсален Пенсионен Фонд ОББ	5,606,372	6.59	5,743,131	6.75
International Finance Corporation	-	-	15,068,523	17.70
	<b>32,738,447</b>	<b>38.47</b>	<b>35,834,248</b>	<b>42.10</b>

Към 31 декември 2021 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 114 юридически лица /27,645,087 броя акции/ и 1 795 физически лица /24,726,557 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Към 31 декември и 2020 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 125 юридически лица /26,658,513 броя акции/ и 1 778 физически лица /22,617,330 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, Дружеството няма право да притежава собствени акции.

### 10.2 Премийни резерви

Към 31 декември 2021 г. премийните резерви са в размер на 43,411 хил.лв. (31 декември 2020 г.: 43,411 хил.лв.). Те са формирани при петте увеличения на капитала на Дружеството в периода 2005 г. – 2008 г. от разликата между емисионна и номинална стойност при издадени нови акции. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от предходна година.

### 10.3 Други резерви

Неполучените и непотърсени дивиденди след изтичане на петгодишния давностен срок за изплащане се отнасят в други резерви на Дружеството. Към 31 декември 2021 г. : 41 хил.лв. (31 декември 2020 г. : 39 хил.лв.).

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 11. Провизии

### 11.1 Общи провизии

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	18	20
Начислени провизии през годината	231	18
Използвани провизии през годината /платени суми/	-	(20)
Салдо на 31 декември	<b>249</b>	<b>18</b>

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу купувачи на имоти от Дружеството, които засягат правото на собственост на вече продадените имоти, ще бъдат загубени и купувачът ще бъде отстранен от имотите. Поради тази причина Дружеството е начислило провизии за възстановяване на получената продажна цена на купувачите.

### 11.2 Провизия за дивиденди

Съгласно ЗДСИЦДС, чл.29 (отм.ЗДСИЦ, чл.10), Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл.29, ал.3 от същия закон (чл.10, ал.3 от отм.ЗДСИЦ).

На базата на решение на проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 31 май 2021 г., Дружеството е разпределило дивидент за 2020 г. в размер на 9,277 хил. лева (0.109 лева на акция).

Размерът на дивидента за 2020 г. беше определен по следния начин:

	2020
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	7,323
<i>Корекция за:</i>	
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.1 от отм. ЗДСИЦ)	(2,835)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.2 от отм.ЗДСИЦ)	(1,778)
Загуби от сделки по прехвърляне на собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.2 от отм.ЗДСИЦ)	102
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.3 от отм.ЗДСИЦ)	4,592
Положителна разлика между дисконтирана лизингова цена и историческа стойност при приключване на договори за финансов лизинг (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.5 от отм. ЗДСИЦ)	1,518
Печалби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.4 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.4 от отм.ЗДСИЦ)	(226)
Печалби от опции при договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.4 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.4 от отм.ЗДСИЦ)	(167)
Положителна разлика между дисконтирана продажна цена и историческа стойност при приключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС/ чл.10, ал.3, т.5 от отм.ЗДСИЦ)	757
Балансова стойност на отчуждени части от имоти	57
Историческа стойност на отчуждени части от имоти	(23)
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	9,320
Дивидент за разпределение, съгласно решение на Общо събрание на акционерите – 99.54 %	9,277
Задължение за дивидент към 31.12.2020 - 90% от коригирания финансов резултат	(8,388)
<b>Задължение за дивидент за доначисление през 2021</b>	<b>889</b>

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 11. Провизии (продължение)

### 11.2 Провизия за дивиденди (продължение)

През 2021 г. и 2020 г. движението в задължението за дивиденди е както следва:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	8,419	11,506
Доначислен разпределен дивидент за 2020 г.	889	-
Разпределен дивидент за текущата година	-	8,388
Доначислен разпределен дивидент за 2019 г.	-	438
Изплатен, дивидент, нетно след удържан данък	(9,102)	(11,730)
Удържан данък при изплащане на дивидент	(141)	(169)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	<u>(2)</u>	<u>(14)</u>
Салдо в края на годината	<u><b>63</b></u>	<u><b>8,419</b></u>

В края на отчетния период Дружеството е отчетло задължение по неизплатени дивиденди за периода от 2016 г. до 2020 г., общо в размер на 65 хил. лв.(31 декември 2020 за периода от 2015 г. до 2019 г.: 31 хил.лв.).

Размерът на дивидента от финансовия резултат за 2021 год. ще бъде определен в годишния финансов отчет.

## 12. Търговски и други задължения

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Получени аванси за стопанската 2021-2022 г.	1,728	-
Задължения към обслужващото дружество (Бележка 13.1)	1,265	1,349
Задължения към доставчици и брокери	74	135
Получени аванси за продажба на имоти	37	93
Получени аванси за стопанската 2020-2021 г.	-	2,074
Задължения за възстановяване на вноски по прекратен договор за продажба с разсрочено плащане (Бележка 6.1)	-	123
Други	<u>7</u>	<u>8</u>
	<u><b>3,111</b></u>	<u><b>3,782</b></u>

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

- Задълженията към доставчици и брокери не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в 14 дневен срок;
- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в 30 дневен срок;

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 13. Оповестяване на свързани лица

#### 13.1 Възнаграждение на Карол Финанс ЕООД

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД (трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС), което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството в размер на 31.88%. Според горепосочения договор, Карол Финанс ЕООД осигурява следните примерно, но неизчерпателно изброени консултантски и административни услуги: проучване на набелязаните недвижими имоти за покупка, извършване на подготвителни работи за сключване на договори за наем/аренда, лизинг и продажба на недвижими имоти собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на сключените договори и събиране на дължимите по тях възнаграждения, водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция и други.

Годишното възнаграждение по договора се формира по следния начин:

1. 0.375% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
2. 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
3. 10 % върху разликата между продажната цена и цената на придобиване на съответния имот /земя/, платима към момента на реализиране на продажбата, при условие, че при осъществената сделка е реализирана доходност в размер от минимум 15% ;
4. 2.5 % върху разликата между лизинговата цена/продажната цена по договор за финансов лизинг/договор за продажба на разсрочено плащане и цената на придобиване на съответния имот;
5. годишна такса за управление и администриране на всеки договор за финансов лизинг/договор за продажба на разсрочено плащане в размер на 0.6 върху таксата по т. 4 за всяка една година от срока на договора за финансов лизинг/договора за продажба на разсрочено плащане.

В договора за обслужване на дейността не е предвидено възнаграждение на обслужващото дружество при реализиране на продажба на дялове на специализирано дъщерно дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС /чл.22а от отм.ЗДСИЦ/. Поради тази причина, при продажбите през м.юли 2021 г. и през м.март 2020 г. съответно на дъщерно дружество Проект Враждебна ЕООД и на дъщерно дружество Атера 1 ЕООД не е начислявано и не е изплащано възнаграждение на обслужващото дружество.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги към Карол Финанс ЕООД (трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС) възлиза на 7,793 хил. лв. и 3,826 хил. лв. за 2021 г. и 2020 г. съответно.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	1,349	976
Начислени през годината (Бележка 5.3)	7,793	3,826
Платени през годината	<u>(7,877)</u>	<u>(3,453)</u>
Салдо на 31 декември	<u><b>1,265</b></u>	<u><b>1,349</b></u>

#### 13.2 Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Дружеството е изплатило на членовете на Съвета директорите през 2021 г. възнаграждения в размер на 79 хил.лв., в това число осигуровки в размер на 13 хил.лв. (през 2020 г. възнаграждения в размер на 80 хил.лв., в това число осигуровки в размер на 13 хил.лв.)

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

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

### 13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

#### 13.3 Транзакции с други свързани лица

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството е осъществило следните транзакции и отчита следните салда с други свързани лица:

#### 2021

Наеми	Вземане в	Начислени	Получени	Вземане в
	началото на	през	през	края на
	годината	годината	годината	годината
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Агро Тера Север АД	730	600	(583)	747
Ремусс ООД	380	315	(302)	393

#### 2020 г.

Наеми	Вземане в	Начислени	Получени	Вземане в
	началото на	през	през	края на
	годината	годината	годината	годината
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Агро Тера Север АД	732	584	(586)	730
Ремусс ООД	347	304	(271)	380

### 14. Нетна печалба на акция

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината (хил. лв.)	17,063	7,323
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Нетна печалба на една акция (лева)	0.20	0.09

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. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови 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.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)**

*Кредитен риск (продължение)*

Максималната експозиция на Дружеството на кредитен риск по класове финансови активи е както следва:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 8)	2,382	2,500
Вземания от продажби на разсрочено плащане (Бележка 7.2)	1,324	5,922
Съдебни и присъдени вземания (Бележка 8)	17	18
Вземания от финансов лизинг (Бележка 7.1)	-	131
Вземания от лихви по депозити в лева (Бележка 8)	-	2
Парични средства и краткосрочни депозити (Бележка 9)	<u>68,025</u>	<u>26,271</u>
	<b><u>71,748</u></b>	<b><u>34,844</u></b>

Анализът на кредитното качество на финансовите активи е както следва:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Търговски вземания, брутно</b>		
Вземания от клиенти по договори за разсрочено плащане	1,324	5,922
Вземания от наеми	874	1,012
Вземания от клиенти по финансов лизинг	<u>-</u>	<u>131</u>
<b>Общо нито просрочени, нито обезценени</b>	<b><u>2,198</u></b>	<b><u>7,065</u></b>
<b>Просрочени, но необезценени вземания</b>		
- просрочени до 30 дни	-	-
- просрочени между 30 – 90 дни	-	-
- просрочени между 90 – 180 дни	1,508	1,488
- просрочени между 180 – 360 дни	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Общо просрочени, но необезценени вземания</b>	<b><u>1,508</u></b>	<b><u>1,488</u></b>
<b>Индивидуално обезценени вземания, бруто</b>		
- просрочени над 1 година	235	277
- просрочени между 2 и 5 години	<u>434</u>	<u>216</u>
<b>Общо индивидуално обезценени вземания</b>	<b><u>669</u></b>	<b><u>493</u></b>
<i>Минус провизия за обезценка на вземания</i>	<u>(669)</u>	<u>(493)</u>
<b>Общо вземания след загуба от обезценка</b>	<b><u>3,706</u></b>	<b><u>8,553</u></b>



**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)**

*Кредитен риск (продължение)*

Паричните средства и краткосрочни депозити, които са нито просрочени, нито обезпечени са както следва:

Рейтинг	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ВВВ-*	63,002	14,001
А-*	4,958	2,688
ВВВ-**	-	9,503
	<b>67,960</b>	<b>26,192</b>

\*Рейтингът е изготвен от Fitch Ratings

\*\*Рейтингът е изготвен от Българска агенция за кредитен рейтинг /БАКР/

*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.

Падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството на база на договорените недисконтирани парични потоци е представена по-долу:

На 31 декември 2021 г.

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови активи</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства и краткосрочни депозити	4,958	3,000	58,502	1,500	67,960
Вземания от разсрочени продажби, брутно	84	36	696	529	1,345
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,508	-	874	-	2,382
Съдебни и присъдени вземания	17	-	-	-	17
	<b>6,567</b>	<b>3,036</b>	<b>60,072</b>	<b>2,029</b>	<b>71,704</b>

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови пасиви</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към свързани предприятия	1,248	1	16	-	1,265
Задължения към доставчици и брокери	74	-	-	-	74
Задължение за дивидент	63	-	-	-	63
	<b>1,385</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>1,402</b>

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)**

*Ликвиден риск (продължение)*

На 31 декември 2020 г.

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови активи</i>					
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства и краткосрочни депозити	4,689	5,000	16,503	-	26,192
Вземания от разсрочени продажби, брутно	84	5	3,806	2,234	6,129
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,488	-	1,012	-	2,500
Вземания от финансов лизинг, брутно	-	66	68	-	134
Съдебни и присъдени вземания	18	-	-	-	18
Вземания от лихви по депозити в лева	-	-	2	-	2
	<b>6,279</b>	<b>5,071</b>	<b>21,391</b>	<b>2,234</b>	<b>34,975</b>

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
<i>Финансови пасиви</i>					
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към свързани предприятия	1,276	5	68	-	1,349
Задължения към доставчици и брокери	114	21	-	-	135
Задължения за възстановяване на вноски по прекратен договор за продажба с разсрочено плащане	-	123	-	-	123
Задължение за дивидент	31	-	8,388	-	8,419
	<b>1,421</b>	<b>149</b>	<b>8,456</b>	<b>-</b>	<b>10,026</b>

*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 2021 г. и 2020 г. Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск

*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 разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 декември 2021 г. и 2020 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.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## 15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

### 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.

Дружеството инвестира минимум 90 % от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 10 % в земя в урбанизирани райони.

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

Структура на инвестиционния портфейл (без инвестиционни имоти, държани за продажба):

	31 декември 2021 г.		31 декември 2020 г.	
	Справедлива цена хил. лв.	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена хил. лв.	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделски земи	183,457	99.42	208,486	97.66
Имоти в урбанизирани територии	1,076	0.58	1,076	0.50
Имоти в регулация	-	-	3,916	1.84
Общо	<b>184,533</b>	<b>100.00</b>	<b>213,478</b>	<b>100.00</b>

### 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 2020 г. Капиталовата структура се състои от парични средства и краткосрочни депозити и собствен капитал (виж съответно Бележка 9 и Бележка 10).

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Общо задължения	3,423	12,219
Намалени с: парични средства и краткосрочни депозити	(68,025)	(26,271)
Нетен дълг	(64,602)	(14,052)
Дългосрочни пасиви	-	-
Собствен капитал	253,211	237,035
Коефициент на задлъжнялост (дългосрочни пасиви към собствен капитал)	0	0

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**16. Оценяване на справедлива стойност**

**Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2021 г.**

	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- вани данни (Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	31.12.2021	183,457	-	-	183,457
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2021	1,076	-	-	1,076
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	31.12.2021	150	-	-	150
<b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7.2)	31.12.2021	1,324	-	1,324	-

**Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2020 г.**

	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- вани данни (Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	31.12.2020	208,486	-	-	208,486
Имоти в регулация	31.12.2020	3,916	-	-	3,916
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2020	1,076	-	-	1,076
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	31.12.2020	467	-	-	467

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

**16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)**

**Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2020 г. (продължение)**

	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- вани данни (Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
Вземания по договори за финансов лизинг (Бележка 7.1)	31.12.2020	131	-	131	-
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7.2)	31.12.2020	5,922	-	5,922	-

**Справедлива стойност на финансовите инструменти**

Сравнение на отчетните и справедливите стойности на финансовите инструменти на Дружеството е представено както следва:

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2021	2020	2021	2020
<i>Финансови активи</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Вземания по разсрочени продажби	1,324	5,922	1,324	5,922
Търговски вземания	2,382	2,500	2,382	2,500
Съдебни и присъдени вземания	17	18	17	18
Вземания по финансов лизинг	-	131	-	131
Вземания от лихви по депозити	-	2	-	2
Парични средства и краткосрочни депозити	68,025	26,271	68,025	26,271

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2021	2020	2021	2020
<i>Финансови пасиви</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Задължение към свързани предприятия	1,265	1,349	1,265	1,349
Задължения към доставчици и брокери	74	135	74	135
Задължения за дивидент	63	8,419	63	8,419
Задължения за възстановяване на вноски по прекратен договор за продажба с разсрочено плащане	-	123	-	123

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

## **16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)**

### **Справедлива стойност на финансовите инструменти (продължение)**

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Справедливата стойност на дългосрочните финансови активи с фиксиран лихвен процент е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени нива.
- Справедливата стойност на парични средства и краткосрочни депозити, търговски вземания, търговски задължения и други текущи финансови активи и пасиви се доближава до съответната отчетна стойност, поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти

## **17. Събития след отчетната дата**

Не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която междинният финансов отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.