



Междинен доклад за дейността на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

I. Обща информация за дружеството

"Аванс Терафонд" АДСИЦ ("Дружеството") е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005 г., с първоначален капитал в размер на 500 хил. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. След учредяването на компанията са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2022 г. той е в размер на 85,110,091 лева.

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

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

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

"Аванс Терафонд" АДСИЦ е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 г. на Комисията за финансов надзор.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор,

Борислав Витанов Петков - Председател на СД и

Ненчо Иванов Пенев - Член на СД.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Радослав Манолов.

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

Основни финансови показатели за дейността:

ПОКАЗАТЕЛ	текущ период	предходен период
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	20,328	63,345
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(6,722)	(10,960)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	13,606	52,385
ОБЩО АКТИВИ	264,643	291,956
Основен капитал	85,110	85,110
Премии от емисия	43,411	43,411
Други резерви	43	41
Неразпределена печалба	128,724	119,490
ОБЩО КАПИТАЛ	257,288	248,052
ОБЩО ПАСИВИ	7,355	43,904

	31.12.2022
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	13,329
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	6,684
Приходи от лихви	33
Други приходи	282
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	20,328

	31.12.2022
Разходи за външни услуги	6,472
Разходи, свързани с персонала	135
Загуби от обезценка на вземания	34
Финансови разходи	4
Други разходи	77
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	6,722

Към 31 декември 2022 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват: земеделски земи с площ приблизително 170,557 декара на стойност 213,452 хил. лв., имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 61 декара на стойност 1,015 хил. лв., земеделски земи държани за продажба с площ 8,413 декара на стойност 9,622 хил. лв. или общо 224,089 хил. лв. включително 107,777 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има сключени за стопанската 2022-2023 година договори за наем и аренда на 142,702 декара, които съставляват 79.74% от земите, закупени до момента. Средният размер на арендното/наемното плащане за стопанската година е в размер на 56,16 лв./дка.

През изминалата година Дружеството реализира директни продажби на 8,527 декара земеделски земи.

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

Годишната инфлация в страната към края на декември 2022 г. е близо 17%. Високата инфлация намалява реалната доходност от получените ренти по договори за наем и от лихвите по депозитите на дружеството, но в същото време тя води до покачване цената на земеделската земя, което има положителен ефект за стойността на портфейла от земи на дружеството. Към настоящия момент дружеството не очаква високата инфлация да окаже негативно въздействие върху дейността му.

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

Дружеството изпълнява инвестиционната си дейност като продава концентрирана собствена земя и едновременно инвестира в земеделски земи. Ограниченото предлагане е причина за възникналата тенденцията през 2021 г. и продължаваща през 2022 г. на засилен интерес от страна на земеделски производители и други инвеститори за покупка на земеделска земя, което води до значително повишаване на цената на декара.

Към 31 декември 2022 г., финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

Дружеството инвестира минимум 95 на сто от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 5 на сто в земя в урбанизирани райони.

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

IV. Информация за сключените съществени сделки със свързани лица

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

Сделките са сключени съгласно обичайните търговски условия.

Дата: 27 януари 2023 г.

Изпълнителен директор:

/Радослав Манолов/