

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 март 2022

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 разсрочено плащане.....	29
8. Търговски и други вземания.....	29
9. Парични средства и краткосрочни депозити.....	30
10. Основен капитал и резерви.....	31
11. Провизии.....	32
12. Търговски и други задължения.....	33
13. Оповестяване на свързани лица.....	33
14. Нетна печалба на акция.....	35
15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала.....	35
16. Оценяване на справедлива стойност.....	40
17. Събития след отчетната дата.....	41

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 периода, приключващ на 31 март 2022 г.

	<u>Бележки</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи			
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	5.1	1,523	1,716
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	5.1	562	741
Балансова стойност на продадените имоти		<u>(448)</u>	<u>(644)</u>
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		114	97
Приходи от лихви	5.5	7	58
Други приходи	5.2	<u>31</u>	<u>47</u>
Общо приходи		<u>1,675</u>	<u>1,918</u>
Разходи			
Разходи за външни услуги	5.3	(712)	(878)
Разходи, свързани с персонала		(33)	(29)
Други разходи	5.4	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
Общо разходи		<u>(748)</u>	<u>(909)</u>
Печалба за периода		<u>927</u>	<u>1,009</u>
Друг всеобхватен доход за периода		<u>-</u>	<u>-</u>
Общо всеобхватен доход за периода		<u>927</u>	<u>1,009</u>
Нетна печалба на акция (лева)	14	0.011	0.012

 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

 Йоана Георгиева
 Съставител

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

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31 март 2022 г.

	<u>Бележки</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	222,366	219,632
Вземания от продажби на разсрочено плащане	7	461	529
		<u>222,827</u>	<u>220,161</u>
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	3,716	2,646
Вземания от продажби на разсрочено плащане	7	765	795
Парични средства и парични еквиваленти	9	64,269	67,981
		<u>68,750</u>	<u>71,422</u>
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	160	373
ОБЩО АКТИВИ		<u>291,737</u>	<u>291,956</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	85,110	85,110
Премии от емисия	10.2	43,411	43,411
Други резерви	10.3	41	41
Неразпределена печалба		120,417	119,490
Общо собствен капитал		<u>248,979</u>	<u>248,052</u>
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	12	2,003	3,111
Задължения за дивиденди	11.2	40,506	40,544
Провизии	11.1	249	249
		<u>42,758</u>	<u>43,904</u>
Общо пасиви		<u>42,758</u>	<u>43,904</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>291,737</u>	<u>291,956</u>

Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 април 2022 г.
 Пояснителните бележки от страница 5 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За периода, приключващ на 31 март 2022 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>
На 1 януари 2021 г.	85,110	43,411	39	108,475	237,035
Печалба за 2021 г.	-	-	-	52,385	52,385
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	52,385	52,385
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(41,370)	(41,370)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	-	-	2	-	2
На 31 декември 2021 г.	85,110	43,411	41	119,490	248,052
На 1 януари 2022 г.	85,110	43,411	41	119,490	248,052
Печалба за периода, приключващ на 31.03.2022	-	-	-	927	927
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	927	927
На 31 март 2022 г.	85,110	43,411	41	120,417	248,979

Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

Йоана Георгиева
 Съставител

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

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

	Бележка	2022	2021
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти		(3,480)	(1,703)
Парични потоци, свързани с възнаграждение на обслужващото дружество	13.1	(1,291)	(1,288)
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		(106)	(224)
Постъпления от наеми и продажби на инвестиционни имоти, включително обезщетения		1,228	2,543
Плащания, свързани с възнаграждения		(55)	(36)
Получени лихви по банкови сметки и депозити		-	1
Други парични потоци за основна дейност		(6)	2
Нетни парични потоци от оперативна дейност		(3,710)	(705)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	11.2	(2)	-
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		(2)	-
Изменение на паричните средства и еквиваленти		(3,712)	(705)
Парични средства и парични еквиваленти е началото на периода	9	67,981	26,271
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	9	64,269	25,566

 Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

 Йоана Георгиева
 Съставител

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

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Адванс Терафонд АДСИЦ за периода, приключващ на 31 март 2022 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 28 април 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 Станмир 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 март 2022 г. е акционер с 32,01% 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 март 2022 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 периода, приключващ на 31 март 2022 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. Дружеството е преценило, че на този етап икономическите санкции и потенциалните макроикономически ефекти в България и в Европа, вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна, не оказват влияние върху способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие. Дружеството разполага със значителни парични средства в банки с добър кредитен рейтинг в размер на 64,207 хил. лв, които са достатъчни да покрият изцяло текущите пасиви на Дружеството към 31 март 2022 г., възлизащи на 42,758 хил. лв.

На база на направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало индикатори, факти или обстоятелства, които да правят принципа-предположение за действащо предприятие неприложим или да поразят значителни съмнения относно валидността на принципа-предположение за действащо предприятие, които да бъдат оповестени във финансовия отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

2.1 База за изготвяне (продължение)

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 отчитане, 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.

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 пораждаат 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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

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 март 2022 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 периода, приключващ на 31 март 2022 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 периода, приключващ на 31 март 2022 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 – времеви 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 периода, приключващ на 31 март 2022 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 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 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 март 2022 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 периода, приключващ на 31 март 2022 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 периода, приключващ на 31 март 2022 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 дебитира директно в собствения капитал.

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 периода, приключващ на 31 март 2022 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 март 2022 г. и към 31 декември 2021 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 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.

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 2021 г. То не е приложило по-рано който и да било друг стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

Изменения в МСФО 16 *Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19*

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 целесъобразна мярка лизингополучателят може да избере да не преценява дали отстъпките по наеми в резултат от пандемията от Covid-19 представляват модификация на лизинга. Лизингополучател, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчетел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. 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, от него не се изисква 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. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 – МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 (Изменения)

През август 2020 г. СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2, Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16, с което приключи работата си в отговор на реформата в IBOR.

Измененията предвиждат временни облекчения, които са свързани с ефектите за финансовата отчетност, когато междубанковият предлаган лихвен процент (IBOR) бъде заменен с алтернативен, почти безрисков лихвен процент (RFR). По конкретно измененията предоставят практически насоки при счетоводното отчитане на промените в базата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, като изискват корекция в ефективния лихвен процент, еквивалентна на промяната в пазарния лихвен процент. Също така измененията предоставят облекчения, свързани с прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазва изискването за отделно идентифициране, когато даден RFR инструмент бъде определен като хеджиране на рисков инструмент. В допълнение измененията в МСФО 4 са преназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения, както предвидените в измененията, направени в МСФО 9.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 – МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 - Изменения (продължение)

Направени са изменения и в МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестявания*, които дават възможност на потребителите на финансовите 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. По-ранното им приложение е разрешено. Прилагането е със задна дата, но Дружеството не е длъжно да преизчислява предишни периоди. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовите отчети 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.

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

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

При преценката Дружеството е анализирано 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.

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 анализирано 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 март 2022 г. и към 31 декември 2021 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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

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

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

- Преценка за съществен компонент на финансиране в даден договор (продължение)

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 брунтата 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.

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 2021 г. е представена в Бележка 12.

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 2021 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 2021 г. е базирана на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и метода на капитализиране на поземлената рента (основан на възвръщаемостта от инвестицията).

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания и вземания от продажби на 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.

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания и вземания от продажби на разсрочено плащане (продължение)

Дружеството анализира вземанията от продажба на 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 март 2022 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 разсрочено плащане е представена в Бележка 7.

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

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, при условие че са приложими, когато влязат в сила.

МСФО 16 *Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19 след 30 юни 2021 г. (Изменения)*

На 28 май 2020 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде Отстъпки по наеми 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, представляват модификация на лизинга. Лизингополучател, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчетел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга.

Изменението беше предвидено за приложение до 30 юни 2021 г., но тъй като ефектът от пандемията от Covid-19 продължава, на 31 март 2021 г. СМСС удължи периода за приложение на практически целесъобразната мярка до 30 юни 2022 г. Изменението е приложимо за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.

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 представляващи инвестиционните договори с дискреционно участие.

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 на или преди датата, на която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

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

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.

През юли 2021 г. Съветът прие предварително решение да предложи няколко изменения в разясненията, предоставени през януари 2020 г. В частност Съветът реши да предложи, че ако правото за разсрочено уреждане за период от поне дванадесет месеца е предмет на спазването от страна на предприятието на определени условия след отчетната дата, то тези условия не се отразяват на това дали правото за разсрочване на уреждането съществува към отчетната дата за целите на класификацията на даден пасив като текущ или нетекущ. Допълнителни изисквания за представяне и оповестяване ще бъдат приложими при такива обстоятелства. Също така Съветът взе предварително решение да отсрочи датата за влизане в сила до не по-рано от 1 януари 2024 г. (от 1 януари 2023 г.).

Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации

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 изменения в нейните изисквания.

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.

По-ранното приложение е позволено, ако по същото време или по-рано предприятието приложи и всички изменения, включени в Измененията в препратките към Концептуалната рамка в МСФО стандартите (Март 2018 г.). Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

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 привеждан 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. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да бъде прилагано 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. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

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". 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. и трябва да се прилагат за бъдещи периоди. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

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 избера 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. Възприемането на измененията не се очаква 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. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си 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. Възприемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

През декември 2015 г. СМСС реши да отсрочи датата на влизане в сила на измененията до такава бъдеща дата, до която той е финализиран каквито и да било изменения, които възникват в резултат от проекта за проучване на Съвета, отнасящ се за метода на участие в собствения капитал. Измененията адресират противоречието между МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия* по отношение на отчитането на загубата на контрол върху дъщерно дружество, което е продадено или е внесено в асоциирано или съвместно предприятие. Измененията поясняват, че пълният размер на печалбата или загубата се признава, когато трансферът към асоциираното предприятие или съвместното предприятие включва бизнес, отговарящ на дефиницията за бизнес в МСФО 3. Всяка печалба или загуба, възникваща в резултат от продажбата или вноската на активи, които не представляват бизнес, обаче, се признава единствено до степената на несвързаните участия на инвеститорите в асоциираното или съвместното предприятие. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 *Извършване на преценки относно нивото на същественост* (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на съществено при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са по-полезни чрез:

- Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
- Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики

Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, доколкото доколкото този факт е оповестен. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не са в резултат на корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка

През май 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 12, които стесняват обхвата на позволените изключения от първоначалното признаване съгласно МСС 12, така че те вече не са приложими за сделки, които пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос за преценка дали тези приспадания за данъчни цели могат да бъдат отнесени към признатото във финансовия отчет задължение или към свързания с него актив. Тази преценка е важна при определянето дали при първоначалното признаване на актива и пасива съществува временна разлика.

Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятието трябва да прилага измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

5. Приходи и разходи

5.1 Приходи от външни клиенти

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Приходи от продажба</i>		
Приходи от директни продажби на имоти	547	741
Приходи от неупражнени опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане (Бележка 7.2)	<u>15</u>	<u>-</u>
	<u>562</u>	<u>741</u>
<i>Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти</i>	<u>1,523</u>	<u>1,716</u>
Общо приходи от външни клиенти	<u>2,085</u>	<u>2,457</u>

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.

а) Географска информация

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

б) Информация за основни клиенти

	<u>Вид приход</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Продажби	373	-
Клиент 2	Продажби	131	-
Клиент 3	Продажби	43	-
Клиент 4	Наеми	242	224
Клиент 5	Наеми	79	242
Клиент 6	Продажби	-	467
Клиент 7	Продажби	-	160

*Клиент 4 обединява трансакции със свързани лица на Дружеството, както е оповестено в Бележка 13.3.

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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.2 Други приходи

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от обезценени/отписани в предходни периоди вземания	31	38
Приходи от законна лихва за забава при събрани вземания	-	7
Приходи от учредени вещни права	-	1
Други	-	1
	<u>31</u>	<u>47</u>

5.3 Разходи за външни услуги

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за консултантски услуги	660	744
Разходи за комисионни на брокери	23	92
Разходи за реклама	14	6
Годишни такси	6	5
Последващи разходи по управление на имотите	6	16
Професионално застраховане	-	11
Други разходи и такси	3	4
	<u>712</u>	<u>878</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество (Бележка 13.1)	628	715
Разходи за оценителски услуги	15	20
Разходи за одиторски услуги	7	-
Други консултантски услуги	10	9
Общо	<u>660</u>	<u>744</u>

5.4 Други разходи

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за спонсорство	2	-
Разноски по съдебни дела	-	1
Други	1	1
	<u>3</u>	<u>2</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.5 Финансови приходи

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви по договори за продажба на разсрочено плащане	7	56
Приходи от лихви по договори за продажба на лизинг	-	1
Приходи от лихви по банкови сметки и депозити	-	1
	<u><u>7</u></u>	<u><u>58</u></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 2021 г.	208,486	4,992	213,478
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)
На 31 декември 2021 г.	<u>183,457</u>	<u>1,076</u>	<u>184,533</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	35,160	(61)	35,099
На 31 декември 2021 г.	<u>218,617</u>	<u>1,015</u>	<u>219,632</u>
Справедлива стойност			
На 1 януари 2022 г.	218,617	1,015	219,632
Придобити през периода	2,969	-	2,969
Продадени през периода	(75)	-	(75)
Класифицирани като активи, държани за продажба (Бележка 6.2)	(160)	-	(160)
На 31 март 2022 г.	<u>221,351</u>	<u>1,015</u>	<u>222,366</u>
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	-
На 31 март 2022 г.	<u>221,351</u>	<u>1,015</u>	<u>222,366</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

6. Имоти (продължение)

Апортирани имоти 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.

Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

Към 31 март 2022 г. Дружеството има подписани предварителни договори за продажба на 102 дка земеделски имоти.

В съответствие с оповестеното в Бележка 6.2 към 31 декември 2021 г. Дружеството има подписан предварителен договор за продажба на 149 дка земеделски земи.

Оценка на справедлива стойност

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 които 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 1,000 лв. на дка. до 1,800 лв. на дка. в зависимост от местоположението и площта на наблюдаваните аналози. За имотите придобити след 1 октомври 2021 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 възвращаемост.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедлива стойност (продължение)

Използваните средни нива на доход по общини при оценката са в интервал от 17 лв. до 70 лв. на декара 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 2021 – 2022 година.

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

Оценката на инвестиционните имоти към 31 декември 2021 г. води до значително увеличение на тяхната справедлива стойност. Дружеството счита, че ефект върху това има нарастването на наблюдавани входящи данни, във връзка с увеличен обем на осъществени сделки за продажби и покупки през годината.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) при пазарните нива на земеделските имоти биха довели до съществено повишока/(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 143,734 декара и 169,191 декара земеделски земи към 31 март 2022 г. и 31 март 2021 г., съответно. Реализираните приходи от аренда и наем за периода 31 март 2022 г. и 31 март 2021 г., съответно в размер на 1,523 хил. лв. и 1,716 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

През изминалия период Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 207 декара земеделски земи (31 март 2021 г.: 482 декара земеделски земи);

6.2 Инвестиционни имоти държани за продажба

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	373	467
Продадени през периода	(373)	(467)
Класифицирани като имоти държани за продажба (Бележка 6.1)	160	150
Последваща оценка до справедлива стойност	-	223
Салдо в края на периода	<u><u>160</u></u>	<u><u>373</u></u>

Към 31 март 2022 г. Дружеството има сключени предварителни договори за продажба на 102 декара земеделски земи (към 31 декември 2021 г.: 149 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 периода, приключващ на 31 март 2022 г.

7. Вземания от продажби на разсрочено плащане

Към 31 март 2022 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	779	461	1,240
Незаработен финансов доход	(14)	-	(14)
Балансова стойност	<u>765</u>	<u>461</u>	<u>1,226</u>

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>795</u>	<u>529</u>	<u>1,324</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 март 2022 г. Дружеството има сключени договори за продажба на 3,794 декара земеделски земи при условията на разсрочено плащане на цената. (31 декември 2021 г.: 3,828 декара).

От началото на 2022 г. до края на отчетния период един клиент е заплатил цялата сума по сключен през 2017 г. договор за разсрочено плащане и е придобил юридическото право на собственост върху 34 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.

8. Търговски и други вземания

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания от наеми, брутно	3,593	3,051
Обезценка	(640)	(669)
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,953	2,382
Аванси на брокери и контрагенти	684	145
Съдебни и присъдени вземания	23	17
Парични средства в Банка ДСК АД на разположение за изплащане на дивиденди за 2020 г. (Бележка 11.2)	8	44
Други	48	58
	<u>3,716</u>	<u>2,646</u>

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми е 640 хил. лв. и 669 хил. лв. към 31 март 2022 г. и 31 декември 2021 г., съответно.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми през 2022 г. и 2021 г. е както следва:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	669	493
Начислена провизия	-	235
Възстановена провизия	(29)	(30)
Отписана провизия срещу балансова стойност на вземания	-	(29)
Салдо в края на периода	<u>640</u>	<u>669</u>

Към 31 март 2022 г. Дружеството е събрало авансово над 44% от вземанията си по сключените договори за наем за текущата стопанска 2021-2022 година (31 декември 2021 г.: 39%).

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

	<u>Просрочени, но необезценени</u>						
	Нито просрочени, Общо	Нито просрочени, нито обезценени	<u>Просрочени, но необезценени</u>				>180 дни
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-180 дни	
<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	
2022	2,953	1,605	-	-	-	1,348	-
2021	2,382	874	-	-	-	1,508	-

9. Парични средства и краткосрочни депозити

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	62	65
Парични средства в банкови сметки	3,705	4,914
Краткосрочни депозити	<u>60,502</u>	<u>63,002</u>
	<u>64,269</u>	<u>67,981</u>

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 14 месеца, в зависимост от ликвидните нужди на Дружеството. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. Тези депозити са обратими в пари при несъществена загуба на стойност (неустойка).

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 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 2021 г.	85,110	1	85,110
На 31 декември 2021 г.	85,110	1	85,110
На 31 март 2022 г.	85,110	1	85,110

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

	31 март 2022 г.	31 март 2022 г.	31 декември 2021 г.	31 декември 2021 г.
	Брой акции	Участие (%)	Брой акции	Участие (%)
Карол Финанс ЕООД	27,241,075	32.01	27,132,075	31.88
Универсален Пенсионен Фонд ОББ	5,609,562	6.59	5,606,372	6.59
	32,850,637	38.60	32,738,447	38.47

Едноличен собственик на капитала на Карол Финанс ЕООД е Станимир Маринов Каролев. Както е уповестено в Бележка 13.1, Карол Финанс ЕООД е обслужващо дружество на Адванс Терафонд АДСИЦ.

Към 31 март 2022 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 114 юридически лица /27,140,813 броя акции/ и 1 848 физически лица /25,118,641 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

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.

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

10.2 Премийни резерви

Към 31 март 2022 г. премийните резерви са в размер на 43,411 хил.лв. (31 декември 2021 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 март 2022 г. : 41 хил.лв. (31 декември 2021 г. : 41 хил.лв.).

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

11. Провизии

11.1 Общи провизии

	2022	2021
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	249	18
Начислени провизии през периода	-	231
Използвани провизии през периода /платени суми/	-	-
Салдо в края на периода	249	249

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 чл. 29 на ЗДСИЦДС, 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.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е начислило дивидент в размер на 40,481 хил.лв. (0,4756 лева на акция), който се очаква да бъде изплатен през 2022 г., след решение на Общото събрание на акционерите.

Размерът на дивидента за 2021 г. беше определен по следния начин:

	<u>2021</u>
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	52,385
<i>Корекция за:</i>	
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)	(35,322)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦДС)	(20,812)
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)	39,245
Отрицателна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)	(934)
Положителна разлика между дисконтирана лизингова цена и историческа стойност при приключване на договори за финансов лизинг (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС)	431
Печалби от опции при договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.4 от ЗДСИЦДС)	(145)
Положителна разлика между дисконтирана продажна цена и историческа стойност при приключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС)	10,129
Балансова стойност на отчуждени части от имоти	19
Историческа стойност на отчуждени части от имоти	<u>(17)</u>
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	44,979
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания финансов резултат	<u>90%</u>
Задължение за дивидент	<u>40,481</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

11. Провизии (продължение)

11.2 Провизия за дивиденди (продължение)

През 2022 г. и 2021 г. движението в задължението за дивиденди е както следва:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	40,544	8,419
Разпределен дивидент за текущата година	-	40,481
Доначислен разпределен дивидент за 2020 г.	-	889
Изплатен, дивидент, нетно след удържан данък	(38)	(9,102)
Удържан данък при изплащане на дивидент	-	(141)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	-	(2)
Салдо в края на периода	<u>40,506</u>	<u>40,544</u>

В края на отчетния период Дружеството е отчело задължение по неизплатени дивиденди за периода от 2016 г. до 2020 г., общо в размер на 25 хил.лв.(31 декември 2021 : 63 хил.лв.).

На разположение в Банка ДСК е сума в размер на 8 хил. лв. за изплащане на дивиденди за 2020 г. на акционери с лични сметки в Централен депозитар АД.

12. Търговски и други задължения

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Получени аванси за стопанската 2021-2022 г.	1,274	1,728
Задължения към обслужващото дружество (Бележка 13.1)	602	1,265
Задължения към доставчици и брокери	69	74
Получени аванси за продажба на имоти	52	37
Други	6	7
	<u>2,003</u>	<u>3,111</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;

13. Оповестяване на свързани лица

13.1 Възнаграждение на обслужващо дружество - трето лице по смисъла на ЗДСИДС

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството към 31 март 2022 г. в размер на 32.01% (към 31 декември 2021 г. – 31.88%). Едноличен собственик на капитала на Карол Финанс ЕООД е Станимир Маринов Каролев.

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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

13.1 Възнаграждение на обслужващо дружество - трето лице по смисъла на ЗДСИЦС (продължение)

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.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД възлиза на 628 хил. лв. и 715 хил. лв. към 31 март 2022 г. и 31 март 2021 г. съответно.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	1,265	1,349
Начислени през периода	628	715
Платени през периода	<u>(1,291)</u>	<u>(1,288)</u>
Салдо в края на периода	<u>602</u>	<u>776</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 от началото на отчетния период до края на м.март 2022 г. възнаграждения в размер на 20 хил.лв., в това число осигуровки в размер на 3 хил.лв. (31 март 2021 г.: 18 хил.лв, в това число 3 хил.лв. осигуровки).

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

13.3 Транзакции с други свързани лица

Към 31 март 2022 г. и 31 март 2021 г. Дружеството е осъществило следните транзакции и отчита следните салда с Агро Тера Север АД и Ремусс ООД, които са под контрол на крайния собственик на капитала на обслужващото дружество – Станимир Маринов Каролев.

2022

Наеми	<u>Вземане в началото на периода</u>	<u>Начислени през периода</u>	<u>Получени през периода</u>	<u>Вземане в края на периода</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Агро Тера Север АД	747	159	-	906
Ремусс ООД	393	83	-	476

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

13.3 Транзакции с други свързани лица (продължение)

2021 г.

Наеми	Вземане в	Начислени	Получени	Вземане в
	началото на	през	през	края на
	периода	периода	периода	периода
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Агро Тера Север АД	730	147	-	877
Ремусс ООД	380	77	-	457

14. Нетна печалба на акция

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (хил. лв.)	927	1,009
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Нетна печалба на една акция (лева)	0.011	0.012

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.

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 8)	2,953	2,382
Вземания от продажби на разсрочено плащане (Бележка 7.2)	1,226	1,324
Парични средства в Банка ДСК на разположение за изплащане на дивиденди за 2020 г.	8	44
Съдебни и присъдени вземания (Бележка 8)	23	17
Парични средства и краткосрочни депозити (Бележка 9)	64,269	67,981
	68,479	71,748

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

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

Кредитен риск (продължение)

Анализът на кредитното качество на финансовите активи е както следва:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски вземания, брутно		
Вземания от клиенти по договори за разсрочено плащане	1,226	1,324
Вземания от наеми	<u>1,605</u>	<u>874</u>
Общо нито просрочени, нито обезценени	<u>2,831</u>	<u>2,198</u>
Просрочени, но необезценени вземания		
- просрочени до 30 дни	-	-
- просрочени между 30 – 90 дни	-	-
- просрочени между 90 – 180 дни	1,348	1,508
- просрочени между 180 – 360 дни	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо просрочени, но необезценени вземания	<u>1,348</u>	<u>1,508</u>
Индивидуално обезценени вземания, бруто		
- просрочени над 1 година	228	235
- просрочени между 2 и 5 години	<u>412</u>	<u>434</u>
Общо индивидуално обезценени вземания	<u>640</u>	<u>669</u>
<i>Минус провизия за обезценка на вземания</i>	<u>(640)</u>	<u>(669)</u>
Общо вземания след загуба от обезценка	<u>4,179</u>	<u>3,706</u>

При определянето на размера на провизията за обезценка на вземанията Дружеството е преценило, че провизията за очаквани кредитни загуби на вземания просрочени по-малко от 360 дни е несъществена и съответно не е признало такава.

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

Рейтинг	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ВВВ*	60,502	63,002
А-*	<u>3,705</u>	<u>4,914</u>
	<u>64,207</u>	<u>67,916</u>

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

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

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

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 март 2022 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	3,705	48,502	12,000	-	64,207
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,348	-	1,605	-	2,953
Вземания от разсрочени продажби, брутно	-	171	608	461	1,240
Парични средства в Банка ДСК на разположение за изплащане на дивиденди за 2020 г.	-	-	8	-	8
Съдебни и присъдени вземания	-	23	-	-	23
	5,053	48,696	14,221	461	68,431

Финансови пасиви

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към свързани предприятия	577	10	15	-	602
Задължения към доставчици и брокери	69	-	-	-	69
Задължение за дивидент	25	-	40,481	-	40,506
	671	10	40,496	-	41,177

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	4,914	3,000	58,502	1,500	67,916
Вземания от разсрочени продажби, брутно	84	36	696	529	1,345
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,508	-	874	-	2,382
Парични средства в Банка ДСК на разположение за изплащане на дивиденди за 2020 г.	-	-	44	-	44
Съдебни и присъдени вземания	17	-	-	-	17
	6,523	3,036	60,116	2,029	71,704

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

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

Ликвиден риск (продължение)

На 31 декември 2021 г.

	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	-	40,481	-	40,544
	1,385	1	40,497	-	41,883

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 март 2022 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 транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 март 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.

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 95 % от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 5 % в земя в урбанизирани райони. Земята със земеделско предназначение е слабо изложена на риск от промяна на цените и наемите.

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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

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

Пазарен риск(продължение)

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

	31 март 2022 г.		31 декември 2021 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	221,351	99.54	218,617	99.54
Имоти в урбанизирани територии	1,015	0.46	1,015	0.46
Общо	222,366	100.00	219,632	100.00

Капиталов риск

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура. Стратегията на Дружеството остава без промяна от края на 2021 г. Капиталовата структура се състои от парични средства и краткосрочни депозити и собствен капитал (виж съответно Бележка 9 и Бележка 10).

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Общо задължения	42,758	43,904
Намалени с: парични средства и краткосрочни депозити	(64,269)	(67,981)
Нетен дълг	(21,511)	(24,077)
Дългосрочни пасиви	-	-
Собствен капитал	248,979	248,052
Коефициент на задлъжнялост (дългосрочни пасиви към собствен капитал)	0	0

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

16. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 март 2022 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>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	31.03.2022	221,351	-	-	221,351
Имоти в урбанизирани територии	31.03.2022	1,015	-	-	1,015
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	31.03.2022	160	-	-	160
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7)	31.03.2022	1,226	-	1,226	-

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>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	31.12.2021	218,617	-	-	218,617
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2021	1,015	-	-	1,015
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	31.12.2021	373	-	-	373
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7.2)	31.12.2021	1,324	-	1,324	-

През 2022 г. и 2021 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода, приключващ на 31 март 2022 г.

16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност на финансовите инструменти (продължение)

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

<i>Финансови активи</i>	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Търговски вземания	2,953	2,382	2,953	2,382
Вземания по разсрочени продажби	1,226	1,324	1,226	1,324
Съдебни и присъдени вземания	23	17	23	17
Парични средства в Банка ДСК на разположение за изплащане на дивиденди за 2020 г.	8	44	8	44
Парични средства и краткосрочни депозити	64,269	67,981	64,269	67,981

<i>Финансови пасиви</i>	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Задължения за дивидент	40,506	40,544	40,506	40,544
Задължение към свързани предприятия	602	1,265	602	1,265
Задължения към доставчици и брокери	69	74	69	74

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 периода, приключващ на 31 март 2022 г.