



## Междинен доклад за дейността на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.

### I. Обща информация за дружеството

"Аванс Терафонд" АДСИЦ ("Дружеството") е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005 г., с първоначален капитал в размер на 500 хил. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. След учредяването на компанията са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2023 г. той е в размер на 85,110,091 лева.

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

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

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

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

Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор,

Борислав Витанов Петков - Председател на СД и

Ненчо Иванов Пенев - Член на СД.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Радослав Манолов.

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

Основни финансови показатели за дейността:

ПОКАЗАТЕЛ	текущ период	предходен период
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	9,183	109,584
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(6,780)	(6,722)
ПЕЧАЛБА /ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА	2,403	102,862
ОБЩО АКТИВИ	331,120	353,899
Основен капитал	85,110	85,110
Премии от емисия	43,411	43,411
Други резерви	45	43
Неразпределена печалба	199,786	199,176
ОБЩО КАПИТАЛ	328,352	327,740
ОБЩО ПАСИВИ	2,768	26,159

	31.12.2023
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	117
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	8,560
Приходи от лихви	388
Други приходи	118
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	9,183

	31.12.2023
Разходи за външни услуги	6,170
Разходи, свързани с персонала	180
Загуби от обезценка на вземания	107
Финансови разходи	7
Други разходи	316
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	6,780

Към 31 декември 2023 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват: земеделски земи с площ приблизително 178,675 декара на стойност 302,140 хил. лв., имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 61 декара на стойност 1,015 хил. лв., или общо 303,155 хил. лв. включително 180,789 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството има сключени за стопанската 2023-2024 година договори за наем и аренда на 146,248 декара, които съставляват 81.85% от земите, закупени до момента. Средният размер на арендното/наемното плащане за стопанската година е в размер на 64.92 лв./дка.

През изминалия период Дружеството реализира директни продажби на 8,474 декара земеделски земи.

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

Годишната инфлация в страната към края на декември 2023 г. е 4.7%. Високата инфлация намалява реалната доходност от получените ренти по договори за наем и от лихвите по депозитите на дружеството, но в същото време тя води до покачване цената на земеделската земя, което има положителен ефект за стойността на портфейла от земи на дружеството. Към настоящия момент дружеството не очаква високата инфлация да окаже негативно въздействие върху дейността му.

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

Дружеството изпълнява инвестиционната си дейност като продава концентрирана собствена земя и едновременно инвестира в земеделски земи. Ограниченото предлагане е причина за възникналата тенденцията през 2021 г. и продължаваща през 2023 г. на интерес от страна на земеделски производители и други инвеститори за покупка на земеделска земя, което води до повишаване на цената на декар.

Към 31 декември 2023 г., финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

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

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

### **IV. Информация за сключените съществени сделки със свързани лица**

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

Сделките са сключени съгласно обичайните търговски условия.

Дата: 26 януари 2024 г.

Radoslav  
Iliev  
Manolov

Digitally signed  
by Radoslav Iliev  
Manolov  
Date: 2024.01.26  
12:12:38 +02'00'

/Радослав Манолов/