

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2023 година

Обща информация.....	i
Доклад за дейността.....	ii
Информация по Приложение 3 от Наредба 2	xvi
Информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС	xviii
Информация съгласно чл. 20, ал. 1 от Наредба 2	xx
Декларация за корпоративно управление	xxi
Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията	xxvii
Отчет за всеобхватния доход	1
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за промените в собствения капитал.....	3
Отчет за паричните потоци	4

Пояснителни бележки

1. Корпоративна информация	5
2. Счетоводна политика.....	5
2.1 База за изготвяне	5
2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики.....	6
2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания	16
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....	16
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано.....	20
5. Приходи и разходи.....	22
6. Имоти	24
7. Вземания от продажби на разсрочено плащане	28
8. Търговски и други вземания	29
9. Парични средства и краткосрочни депозити	30
10. Основен капитал и резерви	30
11. Провизии.....	31
12. Търговски и други задължения.....	34
13. Оповестяване на свързани лица	34
14. Нетна печалба на акция	36
15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала.....	37
16. Оценяване на справедлива стойност	41
17. Събития след отчетната дата.....	43
Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.....	44

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

Обслужващо дружество

Карол Финанс ЕООД

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе № 47А, ет. 4
София 1124

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

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. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 1164, 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 (ЗППК). 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 г., 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.

Одитният комитет на Дружеството е в състав, както следва: Камен Петров Каменов – Председател на Одитния комитет, Жечко Димитров Петров – Член на Одитния комитет и Станимир Петров Качулев – Член на Одитния комитет.

Карол Финанс ЕООД е трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС /обслужващо дружество/ на Аванс Терафонд АДСИЦ, което към 31 декември 2023 г. е акционер с 32,25% от капитала на Аванс Терафонд АДСИЦ и предоставя консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 г. са извършени пет последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 декември 2023 г. той е 85,110,091 лева.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

“Аванс Терафонд” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел което при условията и по реда на ЗДСИЦДС инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

Инвестиционните цели на Дружеството са:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл. 10 от Устава на “Аванс Терафонд” АДСИЦ, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Съгласно чл. 11, ал. 1 от Устава на “Аванс Терафонд” АДСИЦ Дружеството не може:

- да се преобразува в друг вид търговско дружество освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;
- да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

- да обезпечава чужди задължения, с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството; .
- да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите, при условията и до размер на дяловото/акционерно участие, определени в чл. 25, ал. 4 и ал.5 от ЗДСИЦДС;
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 – 3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

Финансови цели:

- осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез отдаване на притежаваните земи под наем;
- максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на земеделски имоти;
- диверсификация на портфейла от земеделски имоти чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София;
- Извършване на необходимите увеличения на капитала с цел структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира набрания капитал в имоти, находящи се на територията на Република България и определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

- поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи;
- поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ – предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
- поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи.

Дружеството има следните възможности за инвестиране на свободните средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка;
- банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация позволява Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти:

- да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.
- да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.
- да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.
- да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4.
- общият размер на инвестициите по-горе на дружеството със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите му.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Към 31 декември 2023 г. имотите на Дружеството включват: земеделски земи с площ приблизително 178,675 декара на стойност 309,777 хил. лв., имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 61 декара на стойност 1,016 хил.лв. или общо 310,793 хил. лв. включително 188,427 хил. лв. преценка до справедлива стойност.

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. Реализираните приходи от аренда за 2023 и 2022 година, съответно в размер на 8,560 хил. лв. и 6,684 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

През изминалата 2023 г. Дружеството реализира директни продажби на 8,474 декара земеделски земи (2022 г: 8,527 декара земеделски земи).

Информация за стойността и относителния дял на основните категории приходи от продажби е представена както следва:

	2023	2023	2022	2022
	хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
Приходи от директни продажби на имоти	23,739	73.43%	23,861	78.00%
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	8,560	26.48%	6,684	21.85%
Приходи от неупражнени опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане	29	0.09%	45	0.15%
Общо приходи от продажби и наеми	32,328	100.00%	30,590	100.00%

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

	2023	2022
Приходи от директни продажби на имоти	23,739	23,861
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	8,560	6,684
Печалба от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно	7,638	89,256
Приходи от лихви	388	33
Приходи от продажба на разсрочено плащане на имоти, включително приходи от опции	29	45
Други приходи	118	282
Общо приходи	40,472	120,161

“Аванс Терафонд” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦС и Устава, Дружеството може да инвестира набраните средства в недвижими имоти, които трябва да се намират на територията на Република България или на територията на някоя от държавите членки на Европейския съюз или държавите – страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

Източници за финансиране на дейността на Дружеството през 2023 г. са постъпленията от наеми и продажби на инвестиционни имоти.

Дружеството е реализирало сделки за продажба на недвижими имоти, приходите от които са с дял над 10 на сто от приходите от продажби със следните клиенти:

2023 г.

Клиент	Стойност на приходите, хил.лв.	Дял от приходите от продажби, %	Връзка с емитента
Клиент 1	23,460	98.70%	Несвързано лице

2022 г.

Клиент	Стойност на приходите, хил.лв.	Дял от приходите от продажби, %	Връзка с емитента
Клиент 1	22,880	95.71%	Несвързано лице

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Дружеството е реализирало сделки за отдаване под наем на земеделски земи, приходите от които са с дял над 10 на сто от приходите от наеми със следните клиенти:

2023 г.

Клиент	Стойност на приходите, хил.лв.	Дял от приходите от наеми, %	Връзка с емитента
Клиент 2	1,097	12.82%	Свързано лице
Клиент 3	867	10.13%	Несвързано лице

2022 г.

Клиент	Стойност на приходите, хил.лв.	Дял от приходите от наеми, %	Връзка с емитента
Клиент 2	992	14.84%	Свързано лице

През 2023 г. и 2022 г. най-големият доставчик на Дружеството е Карол Финанс ЕООД.

2023 г.

Доставчик	Стойност на разходите, хил.лв.	Дял от разходите, %	Връзка с емитента
Карол Финанс ЕООД	4,947	72.96%	Свързано лице

2022 г.

Доставчик	Стойност на разходите, хил.лв.	Дял от разходите, %	Връзка с емитента
Карол Финанс ЕООД	5,128	76.29%	Свързано лице

3. Информация за сключени съществени сделки

С изключение на посочените по-горе сделки с относителен дял над 10% от приходите/разходите, Дружеството не е сключвало други сделки, които да са от съществено значение.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

“Адванс Терафонд” АДСИЦ има сключен договор за предоставяне на услуги от “Карол Финанс” ЕООД (обслужващо дружество), което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. в размер на 32.25%. Едноличен собственик на капитала на “Карол Финанс” ЕООД е Станимир Маринов Каролев.

Общият размер на таксата по договора за обслужване през 2023 г. възлиза на 4,947 хил. лв.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

2023 г.

	Задължение в началото на годината хил. лв.	Начислени през годината хил. лв.	Платени през годината хил. лв.	Задължение в края на годината хил. лв.
Консултантски услуги				
“Карол Финанс”ЕООД	2,868	4,947	(6,928)	887

Към 31 декември 2023 г. “Агро Тера Север” АД е свързано лице с “Адванс Терафонд” АДСИЦ, под контрол на крайния собственик на капитала на обслужващото дружество – Станимир Маринов Каролев.

	Вземане в началото на годината хил. лв.	Начислени през годината хил. лв.	Получени през годината хил. лв.	Вземане в края на годината хил. лв.
Наеми				
“Агро Тера Север”АД	902	1,097	(1,036)	963

През 2023 г. Дружеството е осъществило следните транзакции и отчита следните салда, свързани с получени юридически услуги:

	Задължение в началото на годината хил. лв.	Начислени през годината хил. лв.	Платени през годината хил. лв.	Задължение в края на годината хил. лв.
Юридически услуги				
Адвокатско съдружие Борислав Витанов и партньори	-	36	(36)	-

През отчетния период Дружеството няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Към 31 декември 2023 г. “Адванс Терафонд” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма събития и показатели с необичаен характер за Дружеството, които да са оказали влияние върху резултатите от дейността през изминалата година.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Дружеството няма сделки, които да се водят извънбалансово.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

7.1. Източници на финансиране на Адванс Терафонд АДСИЦ

- Собствен капитал

Капиталът на “Адванс Терафонд” АДСИЦ е 85 110 091 лева, разпределен в 85 110 091 броя обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев.

До края на отчетния период Дружеството е реализирало пет успешни увеличения на капитала, който е изцяло внесен под формата на парични вноски.

Постъпленията от основна дейност са от отдаване под наем и продажба на инвестиционни имоти.

7.2. Инвестиционни имоти на Адванс Терафонд АДСИЦ

Към 31 декември 2023 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват: земеделски земи с площ приблизително 178,675 декара на стойност 309,777 хил. лв., имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 61 декара на стойност 1,016 хил. лв., или общо 310,793 хил. лв. включително 188,427 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Категоризация на терените:

Земеделските земи в България имат присвоен среден агрономически бонитетен бал, който има за цел да оценява пригодността на земята за отглеждане на земеделски култури. Според пригодността ѝ, той варира от 1 до 10. Най-подходяща за земеделие е 1 категория, а най-неподходяща е 10-та категория. По-голямата част от земята със земеделско предназначение в България е 3-6-та категория, каквито са и по-голямата част от земите, закупени от Дружеството.

Таблица 1: Разпределение на закупената от “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ земя, по категории.

Категория на земята	Площ в декари	% от общия обем закупена земя
2	3 017	1.69%
3	44 680	25.01%
4	61 093	34.19%
5	41 013	22.95%
6	14 382	8.05%
7	5 341	2.99%
8	3 504	1.96%
9	3 491	1.95%
10	2 154	1.21%
Общо	178 675	100.00%

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

В процеса на подбор на земя, Дружеството е насочено към инвестиране в райони на страната, характерни с добре развити арендни отношения, разпределението на които е дадено в таблица №2.

Таблица 2: Разпределение на закупената от “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ земя по райони.

Район	Закупена земя, дка	% от общия обем
Северозападен	67 542	37.80%
Североизточен	28 834	16.14%
Северен централен	20 824	11.65%
Югоизточен	36 058	20.18%
Южен централен	25 417	14.23%

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма задължения по сключени договори за заем и няма дъщерни дружества.

9. Информация за отпуснатите от емитент или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или негови дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай, че са сключени като целеви.

Дружеството не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции или поемало задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период не са емитирани нови ценни книжа от Дружеството.

Набраните средства от реализираните пет увеличения на капитала в периода 2005 г. – 2008 г. са инвестирани в недвижими имоти, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството, а именно:

- поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи;
- поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ – предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
- поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за 2023 година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Гиъринг съотношението /дълг към собствен капитал/ в края на годината е както следва:

	2023	2022
Общо задължения	19,832	26,159
Парични средства и краткосрочни депозити	(23,980)	(37,579)
Нетен дълг	(4,148)	(11,420)
Дългосрочни пасиви	-	-
Собствен капитал	318,926	327,740
Съотношение Дългосрочни пасиви/Собствен капитал	-	-

При необходимост Дружеството може да използва дългово финансиране след инвестиране на собствените парични средства. Политиката на Дружеството е да сключва договори за краткосрочни банкови кредити. През отчетния период не е използвано външно финансиране на дейността поради наличие на достатъчен собствен финансов ресурс.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Вътрешните източници на ликвидност към края на 2023 г. са достатъчни за подsigуряване на инвестиционния процес, което е причина Дружеството да няма необходимост от осигуряване на външно финансиране.

Способността на Дружеството да покрива текущите си разходи, съответно да реализира инвестиционните си намерения може да бъде изразено с коефициентите на ликвидност за периода 2019 – 2023 година.

Коефициент на обща ликвидност

	2023 г.	2022 г.	2021 г.	2020 г.	2019 г.
Краткотрайни активи	27,892 хил. лв.	40,373 хил. лв.	71,422 хил. лв.	33,108 хил. лв.	35,235 хил. лв.
Краткосрочни задължения	19,832 хил. лв.	26,159 хил. лв.	43,904 хил. лв.	12,219 хил. лв.	14,594 хил. лв.
Коефициент на обща ликвидност	1.41	1.54	1.63	2.71	2.41
Нетен оборотен капитал	8,060 хил. лв.	14,214 хил. лв.	27,518 хил. лв.	20,889 хил. лв.	20,641 хил. лв.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството продължава да поддържа висока ликвидност, което се дължи на приходите от продажби и наеми на земеделски земи.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

В „Аванс Терафонд“ АДСИЦ /Дружеството/ функционира система за вътрешен контрол, която обезпечава разумната увереност, че целите и задачите на организацията ще бъдат постигнати. Тя включва идентифициране, управление и оценка на бизнес рисковете и е динамичен процес, който се променя заедно с промяната на персонала и обстоятелствата, съпътстващи дейността на Дружеството. Системата е така структурно организирана, че да гарантира превенция и предотвратяване извършването на грешки или нарушения, както и да идентифицира в разумен срок вече възникнали такива.

В структурата на Дружеството съвместно със „Системата за вътрешен контрол и управление на риска“ са приети и се прилагат политики, правила и процедури, които обезпечават ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството и подпомагат процеса на финансово отчитане. В отделните правила са описани различните видове права и задължения на отговорните лица, обема от информация, разкривана от Дружеството, достъпът до видовете информация и отговорностите по управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Финансовите отчети се изготвят в съответствие с всички Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетния период няма извършени промени в управителните и надзорните органи.

17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Лице	Радослав Илиев Манолов	
Длъжност	Изпълнителен директор	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2023 год.		500 001
Процент от капитала към 31.12.2023 год.		0, 59%

Лице	Борислав Витанов Петков	
Длъжност	Председател на СД	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2023 год.		1 551
Процент от капитала към 31.12.2023 год.		0,00%

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

17.1. Информация за участие на членовете на съвета на директорите в управителни и контролни органи на други дружества;

За годината, приключваща на 31 декември 2023 год.

Име	Длъжност	Дружество
Борислав Витанов Петков	Член на СД	Лазурит 94 АД
	Ликвидатор	Адванс Екуити Холдинг АД – в ликвидация
	Ликвидатор и лице, представляващо (на основание чл.234, ал.1 от ТЗ) „Адванс Екуити Холдинг“ АД - в ликвидация, като юридическо лице – член на Съвета на Директорите	Енерджи инвест ЕАД
	Ликвидатор и лице, представляващо (на основание чл.234, ал.1 от ТЗ) „Адванс Екуити Холдинг“ АД - в ликвидация, като юридическо лице – член на Съвета на Директорите	СЕП България АД
	Съдружник	ДБ Проект ООД
	Едноличен собственик на капитала	Позитек БГ ЕООД
	Ликвидатор	Агро Тера Трейд ЕООД – в ликвидация

18. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към момента на изготвянето на настоящия доклад за дейността на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

20. Имена за директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите Атанас Тодоров Димитров.

Адрес и телефон за кореспонденция:

Гр. София 1164, ул. „Златовръх“ № 1

Тел: +3592 4008 332, e-mail: adimitrov@karoll.bg

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

21. Промени в цената на акциите на Дружеството за периода 01.01.2023г. – 31.12.2023г.



22. Описание на основните рискове, пред които е изправено Дружеството

Дейността на Дружеството може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включително валутен и ценови риск), кредитен риск, лихвен риск и ликвиден риск. Всички те са описани във финансовия отчет на Дружеството, където са дадени детайлни експозиции на Дружеството по отделните рискове.

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. Земята със земеделско предназначение, въпреки покачането на цената и през отчетния период спрямо предходни периоди, е по-слабо изложена на риск от неблагоприятна промяна на цените и наемите. Повишаването на риска в сектора засяга предимно недвижимите имоти предназначени за застрояване. С цел ограничаване на евентуален отрицателен ефект върху финансовото състояние и дейност на Дружеството, същото намали дела на имотите в урбанизирани територии.

„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.

23. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

„Аванс Терафонд“ АДСИЦ притежава земи, които се отдават под наем само за земеделско ползване. Върху тях няма изградени сгради и постройки и Дружеството счита, че не извършва дейност, която нанася щети на околната среда.

В дружеството има назначено едно лице на трудов договор. С оглед на изискванията на ЗППЦК е назначен на трудов договор директор за връзки с инвеститорите.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

24. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Не са настъпили други важни събития след 31 декември 2023 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

25. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

26. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

„Аванс Терафонд” АДСИЦ не е придобивало и не притежава собствени акции.

27. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

28. Информация по чл. 240б и чл. 247 от Търговски закон

28.1. Информация по чл. 240б от ТЗ

Членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

28.2 Информация по чл. 247 от ТЗ

- Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите.

Информация за получените възнаграждения през годината е предствена в доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Аванс Терафонд” АДСИЦ за 2023 г.

- Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството.

Име	Брой притежавани акции към 01.01.2023 г.	Придобити акции през 2023 г.	Брой притежавани акции към 31.12.2023 г.
Радослав Манолов, Изпълнителен директор	500 001	-	500 001
Борисла Петков, Председател на Съвета на директорите	1 551	-	1 551
Ненчо Пенев, Член на Съвета на директорите	не притежава акции	-	не притежава акции

Дружеството няма издадени облигации.

- Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Уставът на „Аванс Терафонд” АДСИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции на Дружеството.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

29. Друга информация по преценка на Дружеството.

Дружеството изпълнява инвестиционната си дейност като продава концентрирана собствена земя и едновременно инвестира в земеделски земи. Ограниченото предлагане на земеделски земи и високата инфлация са причина за продължаващата през 2023 г. тенденция на засилен интерес от страна на земеделски производители и други инвеститори за покупка на земеделска земя, което води до задържане на високи нива на цената на декар.

30. Информация съгласно чл. 10, т. 4 от Наредба № 2/2021 към 31.12 2023 г.

През отчетния период Дружеството е оповестявало публично вътрешната информация, съгласно изискванията на Регламент 596/2014, на интернет страницата, в раздел „Отчети и документи за ОСА“, достъпна на следния интернет адрес: <https://advanceterrafund.bg/bg/otcheti-i-dokumenti-za-osa>.

Информационната агенция, чрез която Дружеството оповестява вътрешна информация по смисъла на чл. 7 от Регламент 596/2014 е x3News, достъпна на интернет адрес: www.x3news.com.

Radoslav Digitally signed
by Radoslav Iliev
Iliev Manolov
Manolov Date: 2024.03.28
10:08:01 +02'00'

Радослав Манолов

Изпълнителен Директор

28 март 2024 г.

ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2023 Г.
НА “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ, гр. СОФИЯ

ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И
ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ
НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА
РЕГУЛИРАН ПАЗАР

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Всички ценни книжа на Адванс Терафонд АДСИЦ са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България и няма ценни книжа, които са допуснати до търговия на регулиран пазар в друга държава членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31 декември 2023 год. в Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - физически лица, притежаващи пряко и непряко 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Име	Станимир Маринов Каролев	
Начин на притежаване на акциите		Непряко
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2023 г.		27 911 790
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание		32,79 %

Към 31 декември 2023 г. в Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - юридически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Наименование	Карол Финанс ЕООД	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2023 г.		27 450 312
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание		32,25 %

Наименование	Универсален пенсионен фонд ОББ	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2023 г.		5 708 725
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание		6,71 %

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Адванс Терафонд АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Дружеството не разполага с информация за споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ НАРЕДБА 2
За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Адванс Терафонд АДСИЦ не е страна по договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Радослав Манолов

Radoslav
Iliev
Manolov

Digitally signed
by Radoslav Iliev
Manolov
Date: 2024.03.28
10:08:44 +02'00'

Изпълнителен Директор

28 март 2024 г.

ИНФОРМАЦИЯ

**по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/
към годишния финансов отчет на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ за 2023 г.**

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане активи е 81.85 на сто от общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти:

През 2023 г. има извършена продажба актив на стойност над 5 на сто от общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС както следва:

3.1. Към 31 декември 2023 г. всички активи на Адванс Терафонд АДСИЦ /100 на сто/ са в резултат от осъществяване на дейността регламентирана в чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС, а именно покупка на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг или продажбата им.

3.2. Над 98 на сто от брутните приходи на Дружеството за 2023 г. са в резултат на продажба, лизинг или отдаване под наем на недвижими имоти, които са дейности съобразно изискванията на чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС.

4. Информация за спазване на изискванията по чл. 25, ал. 1 – 5 от ЗДСИЦДС както следва:

Към 31 декември 2023 г. Адванс Терафонд АДСИЦ е инвестирало всичките си свободни средства в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на Република България.

5. Информация за спазване на изискванията по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС както следва:

Дружеството не е извършвало обезпечаване на чужди задължения. Също така през 2023 г., не е емитирало дългови ценни книжа и не е вземало банкови кредити.

6. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави:

Дружеството не притежава имоти на територията на друга държава членка.

7. Информация за притежавани дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС:

Дружеството не притежава дялове или акции в трети лица по смисъла на чл. чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

8. Информация за притежавани дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1. от ЗДСИЦДС:

Към 31 декември 2023 г. Адванс Терафонд АДСИЦ не притежава дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ИНФОРМАЦИЯ ПО чл. 31 от ЗДСИЦДС
За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

9. Информация съгласно чл. 31, ал. 7 от ЗДСИЦДС:

	<u>2023</u>
	<i>хил. лв.</i>
Цена на придобиване на земеделска земя, за която не е извършена оценка съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗДСИЦДС	6,154
Последваща оценка съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС	-
Балансова стойност към 31 декември 2023 г. след оценка	<u><u>6,154</u></u>

Radoslav
Iliev
Manolov

Digitally signed by
Radoslav Iliev
Manolov
Date: 2024.03.28
10:09:16 +02'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор

28 март 2024 г.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
към годишния финансов отчет за 2023 г. на
“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ
съгласно чл. 20, ал. 1, от Наредба № 2/09.11.2021 г.

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти:

Няма извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

2. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:

Относителният дял на неплатените наеми и аренды спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем и аренда е както следва:

Стопанска година	Неплатени аренды и наеми към 31.12.2023	Неплатени аренды и наеми към датата на отчета
2022 – 2023	13.54%	10.90%
2021 – 2022	1.79%	1.79%
2020 – 2021	0.50%	0.50%
2019 – 2020	0.94%	0.94%

Дружеството е предприело мерки за събиране на просрочените вземания от аренды и наеми по съдебен път, като в повечето случаи използва бързата и кратка процедура по реда на чл.417 от ГПК с искане за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист срещу длъжниците.

Радослав Манолов

Изпълнителен Директор

Radoslav Digitally signed
by Radoslav Iliev
Manolov
Iliev
Manolov Date: 2024.03.28
10:09:37 +02'00'

28 март 2024 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК

„Аванс Терафонд“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и функциониращо по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). „Аванс Терафонд“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Съгласно разпоредбите на Закона „Аванс Терафонд“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление, като дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите (СД).

I. Информация относно това, кой кодекс спазва „Аванс Терафонд“ АДСИЦ.

Отчитайки правото на информираност на настоящите акционери и потенциалните инвеститори и в отговор на нормативно установените в чл. 100 н, ал. 7 и ал. 8 от ЗППЦК изисквания, Съветът на директорите на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ приема да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), създаден през октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година, и юли 2021 г. одобрен с Решение №850 – ККУ от 25.11.2021 г. на Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

II. Приложение на отделните разпоредби от НККУ спрямо организацията на дейността в „Аванс Терафонд“ АДСИЦ.

Нормативно действие спрямо структурата на дружеството намира „Глава първа“ от НККУ в частта, касаеща едностепенната система на управление, тъй като двустепенната система е неприложима при дружествата със специална инвестиционна цел съгласно изискванията на ЗДСИЦДС. Разгледана по отделните точки, „Глава първа“ от НККУ се прилага, както следва:

1. Разпоредбите в **точка 1** от НККУ, даващи общите рамки на функциите и задълженията на Съвета на директорите се прилагат в цялост, като в съответствие със заложените препоръки корпоративното ръководство е приело и спазва Етичен кодекс, а дружеството функционира съобразно разработена система за вътрешен контрол и управление на риска.
2. Правилата по **точка 2** от НККУ за Избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите се спазват изцяло.
3. Структурата на корпоративното ръководство в „Аванс Терафонд“ АДСИЦ е изградена съобразно рамките на **точка 3** от НККУ, приложима в цялост при следните изключения – по преценка на Общото събрание на акционерите при приемането на устройствения акт на дружеството не са предвидени ограничения, касаещи броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции или броя на последователните мандати на независимите членове.
4. Съветът на директорите функционира съобразно утвърдена политика за определяне на възнагражденията на членовете, разработена съгласно Наредба №48 за изискванията към възнагражденията и в съответствие с правилата на **точка 4** от НККУ в тяхната цялост.
5. Съветът на директорите спазва в тяхната цялост изискванията на **точка 5** от НККУ, с оглед на което в дружеството функционира система за избягване на конфликт на интереси, а при възникването на такива информацията за тях се разкрива от ръководството.
6. Спазвайки правилата на „Глава първа“, **точка 6** и „Глава втора“, точки от 17 до 21 от НККУ, както и в съответствие с нормативно установените изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) към „Аванс Терафонд“ АДСИЦ е създаден и функционира Одитен комитет в състав от трима външни за и независими от дружеството членове, както следва: Камен Петров Каменов – Председател и двама членове – Жечко Димитров Петров и Станимир Петров Качулев. Одитният комитет извършва своята дейност съобразно специално разработени и приети правила и принципи за функциониране, утвърдени от Съвета на директорите и достъпни на сайта на дружеството.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

За извършване на независим финансов одит за 2023 г. по смисъла на ЗНФО общото събрание на акционерите на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ е избрало за регистриран одитор – „Ърнст и Янг Одит“ ООД, който изразява независимо мнение относно достоверността във всички аспекти на същественост на годишния финансов отчет, изготвен в съответствие с българското счетоводно законодателство.

7. Препоръката по **точка 21** от „Глава втора“ намира приложение в изградената Система за вътрешен контрол и управление на риска, която функционира в дружеството.

8. Съветът на директорите приема да спазва в цялост „Глава трета“ от НККУ, като за целта е приет достъпен и на сайта на дружеството документ, регламентиращ Правата на акционерите. Към настоящия момент дистанционното присъствие на Общото събрание чрез технически средства не е приложимо поради липсата на възможност чрез този метод да се обезпечи надлежно и законосъобразно участие, което би затруднило съпътстващата проверка и регистрация на участниците, протоколирането на заседанието и своевременното заявяване за вписване на изготвените документи в Търговския регистър.

Дружеството осигурява ефективно взаимодействие с неговите акционери, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти, в частност Българска фондова борса - София. „Аванс Терафонд“ АДСИЦ провежда последователна политика на отворени врати.

9. Съветът на директорите приема да спазва в цялост „Глава четвърта“ от НККУ относно разкриването на финансова информация, като в съответствие с нейните разпоредби са разработени и приети заложените правила и политики, публикувани на интернет сайта на дружеството, който от своя страна е организиран в две версии – българска и англоезична. Разкриването на нефинансова информация е неприложимо за Дружеството съгласно чл. 41 от Закона за счетоводството.

10. Съветът на директорите приема да спазва в цялост „Глава пета“ от НККУ относно заинтересованите лица, като в съответствие с тази глава са разработени и приети Политика за отчитане интересите на заинтересованите лица и политика за сделки с тях, достъпни на интернет сайта на дружеството.

Дружеството отчита измененията в НККУ от месец юли 2021 г. в частта за устойчиво развитие и декларира, че не оказва въздействие върху климата и няма социални аспекти на дейността му, за които да се налага представяне на информация в декларацията за корпоративно управление.

Всички правила и политики разработени от Съвета на директорите, приети и/или утвърдени в съответствие с изискванията на този кодекс, са достъпни на интернет страницата на дружеството.

III. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска в „Аванс Терафонд“ АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане:

В „Аванс Терафонд“ АДСИЦ /Дружеството/ функционира система за вътрешен контрол, която обезпечава разумната увереност, че целите и задачите на организацията ще бъдат постигнати. Тя включва идентифициране, управление и оценка на бизнес рисковете и е динамичен процес, който се променя заедно с промяната на персонала и обстоятелствата, съпътстващи дейността на Дружеството. Системата е така структурно организирана, че да гарантира превенция и предотвратяване извършването на грешки или нарушения, както и да идентифицира в разумен срок вече възникнали такива.

В структурата на Дружеството съвместно със „Системата за вътрешен контрол и управление на риска“ са приети и се прилагат политики, правила и процедури, които обезпечават ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството и подпомагат процеса на финансово отчитане. В отделните правила са описани различните видове права и задължения на отговорните лица, обема от информация, разкривана от Дружеството, достъп до видовете информация и отговорностите по управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законите разпоредби.

На тримесечна база, Одит Комитетът на Дружеството прави преглед на процесите по финансово отчитане, системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете във връзка с изготвянето на междинните финансови отчети на Дружеството.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Основните видове рискове, относими към дейността на Дружеството и политиката по тяхното управление са регламентирани в Раздел III от „Система за вътрешен контрол и управление на риска“ и са разпределени в две основни направления - Вътрешни - свързани с организацията на работа на Дружеството и Външни - свързани с макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на Дружеството.

Рисквете, свързани с дейността са подробно описани в Раздел 4, „Рискови фактори“ от регистрационния документ (от стр. 8 до стр. 20) на Проспекта за публично предлагане на акции, одобрен с Решение №788-Е от 16.07.2008 г. на Комисия за финансов надзор за допускане на акциите на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар.

IV. Информация по чл 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004г. относно предложенията за поглъщане.

1. През 2023 г. „Аванс Терафонд“ АДСИЦ няма дялови участия в други търговски дружества и не извършва инвестиции в ценни книжа;
2. В „Аванс Терафонд“ АДСИЦ няма акционери със специални права на контрол;
3. В устава на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ не са предвидени ограничения върху правата на глас;
4. Правилата за назначаване или смяна на членовете на Съвета на директорите и за изменение на учредителния акт са регламентирани в Устава на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ в съответствие с разпоредбите на Търговския закон, ЗДСИЦДС, ЗППЦК и останалите нормативни актове, уреждащи материята.

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 дееспособни физически и/или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите се избира за срок до 5 /пет/ години , като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избиране от общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

Дружеството се управлява оперативно от избран от Съвета на директорите с мнозинство 2/3 от гласовете Изпълнителен директор. Мандатът на Изпълнителния директор е еднакъв с мандата на Съвета на директорите, но до избиране на нов Изпълнителен директор, същият продължава да изпълнява функциите си. Управителните правомощия на Изпълнителния директор се определят с решението на Съвета на директорите за избирането му и с договора за възлагане на управлението. Овластяването на Изпълнителния директор може да бъде оттеглено по всяко време с решение на Съвета на директорите, взето с мнозинството, необходимо за избирането му. За цялостната си дейност Изпълнителният директор е подотчетен на Съвета на директорите. На всяко редовно заседание на Съвета на директорите той е длъжен да докладва текущо за дейността си. В отсъствието на Изпълнителния директор функциите му по управление на Дружеството временно се осъществяват от Председателят на Съвета на директорите.

Изменения и допълнения в устава на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ могат да бъдат извършвани единствено от Общото събрание на акционерите.

5. Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в чл. 49 от Устава на Дружеството в съответствие с Търговския закон и ЗДСИЦДС. Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях. Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и устава съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание.

Съветът на директорите не може да взема решения за обратно изкупуване на акции на Дружеството.

V. Съставът и функциите на управителния орган и техните комитети /с оглед едностепенната структура на управление в „Аванс Терафонд“ АДСИЦ не функционира надзорен орган/ са уредени съобразно Търговския закон, ЗДСИЦДС, ЗНФО и Устава на Дружеството, на базата на които са разработени и Правила за работа на Съвета на директорите.

1. Състав:

Съветът на директорите на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ се състои от трима членове:

Борислав Витанов Петков - Председател на СД
Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор
Ненчо Иванов Пенев - Член на СД

2. Функции:

Съветът на директорите е колективен орган за управление на дружеството. За своята дейност той се отчита пред Общото събрание на акционерите на Дружеството. Осъществява дейността си в съответствие с изискванията на действащото законодателство и Устава на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание.

При изпълнение на своите задължения Съветът на директорите извършва следните основни действия, свързани с предмета на дейност на Дружеството:

1. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право при спазване предвидените в Устава и действащото законодателство ограничения;
2. избира и освобождава изпълнителен/ни директор/и и Председател и Зам. Председател на съвета на директорите;
3. назначава и освобождава персонала на Дружеството, в това число и директор за връзка с инвеститорите и определя размера на трудовото им възнаграждение;
4. извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет;
5. приема предложение за разпределение на печалбата;
6. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;
7. контролира изпълнението на договорите с обслужващото дружество и с банката депозитар и съдейства на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
8. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
9. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;
10. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
11. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 12 от Устава и при спазване на ограниченията предвидени в него;

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

12. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл. 11, ал. 2, т. 2 и т. 3 от Устава, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения;
13. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на устава и действащото законодателство;
14. избира прокурист на Дружеството;
15. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Зам. Председателя ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" в Комисията по финансов надзор;
16. взема решения за застраховане на недвижимите имоти, придобити от дружеството;
17. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подметки за новите акции на техните притежатели в случай на увеличение на капитала на Дружеството;
18. взема решения за учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС при съответно прилагане на условията и реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК
19. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или устава;
20. при спазване на ограниченията на чл. 114 и следващи от ЗППЦК и действащото законодателство Съветът на директорите на Дружеството има право с единодушно решение да разрешава извършването на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон.

3. Трето лице (обслужващо дружество):

С оглед спецификата на Дружеството и съгласно ЗДСИЦДС администрирането на дейността на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ се извършва от трето лице – „Карол Финанс“ ЕООД, което осигурява консултантски и други услуги като административни, счетоводни и по подбор на персонала.

4. Директор за връзки с инвеститорите:

От образуването на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ през 2005 г. до сега в структурата на Дружеството, освен тримата членове на Съвета на директорите, е създадена и функционира в съответствие с разпоредбите на ЗДСИЦДС длъжността на Директора за връзки с инвеститорите, на която е назначен на трудов договор Атанас Тодоров Димитров.

5. Комитети:

5.1. При спазване изискванията на действащото законодателство от Общото събрание на акционерите на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ е избрало/назначило Одитен комитет в състав:

Камен Петров Каменов – Председател
Жечко Димитров Петров – Член
Станимир Петров Качулев – Член

5.2. Одитният комитет изпълнява следните основни задължения:

1. информира управителния орган на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
2. наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
3. наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

4. наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
5. проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от закона, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
6. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му;
7. уведомява Комисията за публичен надзор, както и управителния орган на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от Закона за независимия финансов одит в 7-дневен срок от датата на решението;
8. отчита дейността си пред органа по назначаване;
9. изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

VI. Отчитайки малката си структура, състояща се от трима членове на Съвета на директорите и един служител на длъжност Директор за връзки с инвеститорите, и на основание чл. 100 н, ал. 12 от ЗППЗК „Аванс Терафонд“ АДСИЦ избира да не прилага политика на многообразие по отношение на управителния си орган във връзка с аспекти като възраст, пол или образование и професионален опит.

Radoslav
Iliev
Manolov

Digitally signed
by Radoslav Iliev
Manolov
Date: 2024.03.28
10:10:04 +02'00'

Радослав Манолов

Изпълнителен Директор

28 март 2024 г.

ДОКЛАД
за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ за 2023 г.

В настоящия доклад Дружеството разкрива начина, по който прилага Политиката на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, разработена от Съвета на директорите и приета на заседание на Общо събрание на акционерите, проведено на 09.10.2020 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ ("Дружеството") е изготвена в съответствие и на основание с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, изменена и допълнена с ДВ бр. 61 от 10.07.2020 г., от Съвета на директорите на "Аванс Терафонд" АДСИЦ и е приета с решение на Общо събрание на акционерите на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ, проведено на 09 октомври 2020 г. "Аванс Терафонд" АДСИЦ не е създавало комитет по възнагражденията и не е ползвало услуги на външни консултанти при разработване на политиката си за възнагражденията.

Политиката определя принципите и изискванията, касаещи възнагражденията на членовете на съвета на директорите на "Аванс Терафонд“ АДСИЦ и практиката за тяхното определяне и изплащане в съответствие с нормативните изисквания и устава на Дружеството, като не се допуска конфликт на интереси и неравносложно третиране на лицата. Възнагражденията са формирани въз основа на стратегията и целите на Дружеството, определящи неговото функциониране, както и постигнатите финансово - икономически резултати.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Дружеството изплаща на членовете на управителния си орган единствено постоянно възнаграждение под формата на фиксирано месечно възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между тях и Дружеството договори за управление в съответствие с правилата, заложи в устава.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията не се предвижда заплащане на членовете на Съвета на директорите на променливо възнаграждение.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 (Наредба № 48) допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството, както и облаги, свързани с пенсиониране.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

Съгласно приетата Политика за възнагражденията, изплащането на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на "Аванс Терафонд" АДСИЦ не зависи от постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

Постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не зависи от постигнатите резултати.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

Месечните възнаграждения се изплащат ежемесечно по банкова сметка.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо

Не се прилага схема за допълнително доброволно пенсионно осигуряване.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

Променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не е предвидено в Политиката, съответно не е определено от ОСА и не се изплаща.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

При предсрочно прекратяване на Договор за възлагане на управлението, съответно договорите за участие в управлението с член на Съвета на директорите, общият размер на обезщетенията не може да превишава сумата от изплатените годишни възнаграждения на лицето за две години. Такъв вид обезщетения не се дължат при предсрочно прекратяване на договора поради виновно поведение на члена на управителния орган и/или при незадоволителни резултати.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

Няма предвидени такива възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

Дружеството няма такава политика.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

Настоящите членове на Съвета на директорите са преизбрани за срок от 5/пет/ години с решение на проведеното на 17.08.2020 година общо събрание на акционерите на „Аванс Терафонд“ АДСИЦ. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за управление за срока на упражняване на съответните им правомощия и същите договори се прекратяват на датата на оттеглянето им в съответствие с приложените разпоредби. Договорът за възлагане на управление с изпълнителния директор е сключен за срок от пет години, съобразно мандата му, възникнал в резултат на избора му от ОСА. В договора за управление е предвидено, че всяка от страните може да го прекрати едностранно според разпоредбите на българското законодателство чрез писмено предизвестие със срок не по-малко от един месец за Дружеството и три месеца за Изпълнителния директор. Прекратяването на договора може да се извърши и по взаимно съгласие. Предвидените в политиката за възнагражденията обезщетения в случай на предсрочно прекратяване на договор на член на управителния орган са посочени в т. 9 по-горе от настоящия доклад.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

Пълният размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите на Дружеството за финансовата 2023 г. възлиза на 107 415 лева.

Радослав Илиев Манолов, Изпълнителен директор	49 125 лв.
Борислав Витанов Петков, Председател на СД	31 440 лв.
Ненчо Иванов Пенев, член на СД	26 850 лв.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

От 11.03.2020 година Борислав Витанов Петков е избран за ликвидатор на публично дружество „Аванс Екуити Холдинг“ АД, с ЕИК 175028954. За 2023 г. му е изплатено от „Аванс Екуити Холдинг“ АД – в ликвидация в качеството му на член на СД, съответно ликвидатор общо възнаграждение в размер на 25 271 лева.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

Дружеството не прилага схеми за стимулиране въз основа на акции.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне:

Информацията е представена в Таблица 1 към приложението.

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение:

Дружество не предвижда и не е изплащало променливо възнаграждение, поради което и не е упражнявана възможността да се иска връщане на платено такова възнаграждение през съответната финансова година.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени:

Няма отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година

Настоящата политика за възнагражденията на "Аванс Терафонд" АДСИЦ е разработена на основание Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, изменена и допълнена с ДВ бр. 61 от 10.07.2020 г. на Комисията за финансов надзор и е приета на заседание на Общо събрание на акционерите, проведено на 09.10.2020 г. С оглед прилагането ѝ в дългосрочен план, в съответствие със стратегията за управление и развитие на Дружеството. Съветът на директорите счита, че заложените критерии са обективни, а досегашната практика за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на управителния орган е адекватна и съответства на постигнатите финансови резултати. С оглед на това политиката за възнагражденията ще бъде прилагана и през следващата финансова година.

Радослав Манолов

Radoslav Iliev Manolov Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2024.03.28 10:10:27 +02'00'

Изпълнителен Директор

28 март 2024 г.

Приложение към Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Адванс Терафонд АДСИЦ за 2023 год.

Таблица 1 : Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директорите през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

Година	2018 г. в хил. лв.	2019 г. в хил. лв.	Измене ние 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020 г. в хил. лв.	Измене ние 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г. в хил. лв.	Измене ние 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г. в хил. лв.	Измене ние 2022 г. спрямо 2021г. %	2023 г. в хил. лв.	Измене ние 2023 г. спрямо 2022 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	68.4	67.782	-0.9%	66.721	-1.57%	66.240	-0.72%	68.4	3.26%	107.415	57.04%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	22.8	22.594	-0.9%	22.240	-1.57%	22.080	-0.72%	22.8	3.26%	35.805	57.04%
Резултати на дружеството – печалба	10,777	3,435	-68.13%	7,323	113.19%	52,385	615.35%	102,862	96.36%	10,041	-90.24
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	37.979	38.729	1.97%	37.816	-2.36%	39.136	3.49%	45.48	16.21%	45.874	0.87%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	37.979	38.729	1.97%	37.816	-2,36%	39.136	3.49%	45.48	16.21%	45.874	0.87%

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

	Бележки	2023	2022
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи			
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	5.1	23,768	23,906
Балансова стойност на продадените имоти	6.1, 6.2	(23,651)	(10,577)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		117	13,329
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	5.1	8,560	6,684
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно	6.1, 6.2	7,638	89,256
Приходи от лихви	5.5	388	33
Други приходи	5.2	118	282
Общо приходи		16,821	109,584
Разходи			
Разходи за външни услуги	5.3	(6,170)	(6,472)
Разходи, свързани с персонала		(180)	(135)
Загуби от обезценка на вземания	8	(107)	(34)
Финансови разходи		(7)	(4)
Други разходи	5.4	(316)	(77)
Общо разходи		(6,780)	(6,722)
Печалба за годината		10,041	102,862
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		10,041	102,862
Нетна печалба на акция (лева)	14	0.12	1.21

Radoslav
 Iliev
 Manolov
 Digitally signed
 by Radoslav Iliev
 Manolov
 Date: 2024.03.28
 10:10:50 +02'00'

Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

Yoana
 Tsvetanova
 Georgieva
 Digitally signed by
 Yoana Tsvetanova
 Georgieva
 Date: 2024.03.28
 10:00:40 +02'00'

Йоана Георгиева
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2024 г.

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

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 28 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Данаил Гецев.

DANAIL LYUBENOV
 GECEV

Digitally signed by DANAIL
 LYUBENOV GECEV
 Date: 2024.03.28 13:58:51 +02'00'

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2023 г.

	Бележки	2023	2022
		хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	310,793	289,765
Вземания от продажби на разсрочено плащане	7	73	181
		310,866	289,946
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	3,807	2,614
Вземания от продажби на разсрочено плащане	7	105	180
Парични средства и парични еквиваленти	9	23,980	37,579
		27,892	40,373
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	-	23,580
ОБЩО АКТИВИ		338,758	353,899
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	45	43
Неразпределена печалба		190,360	199,176
Общо собствен капитал		318,926	327,740
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	12	2,373	7,045
Задължения за дивиденди	11.2	17,129	18,865
Провизии	11.1	330	249
		19,832	26,159
Общо пасиви		19,832	26,159
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		338,758	353,899

Radoslav
Iliev
Manolov
Digitally signed
by Radoslav Iliev
Manolov
Date: 2024.03.28
10:11:14 +02'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

Yoana
Tsvetanova
Georgieva
Digitally signed by
Yoana Tsvetanova
Georgieva
Date: 2024.03.28
10:01:05 +02'00'

Йоана Георгиева
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2024 г.

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

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 28 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Данаил Гецев.

DANAIL
LYUBENOV GECEV
Digitally signed by DANAIL
LYUBENOV GECEV
Date: 2024.03.28 13:59:15
+02'00'

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

	Основен капитал (Бележка 10.1)	Премии от емисии (Бележка 10.2)	Други резерви (Бележка 10.3)	Неразпределена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2022 г.	85,110	43,411	41	119,490	248,052
Печалба за 2022 г.	-	-	-	102,862	102,862
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	102,862	102,862
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(23,176)	(23,176)
Дивиденди с изтекъл давностен срок (Бележка 11.2)	-	-	2	-	2
На 31 декември 2022 г.	85,110	43,411	43	199,176	327,740
На 1 януари 2023 г.	85,110	43,411	43	199,176	327,740
Печалба за 2023 г.	-	-	-	10,041	10,041
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	10,041	10,041
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(18,857)	(18,857)
Дивиденди с изтекъл давностен срок (Бележка 11.2)	-	-	2	-	2
На 31 декември 2023 г.	85,110	43,411	45	190,360	318,926

Radoslav Iliev Manolov
 Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
 Date: 2024.03.28 10:11:36 +02'00'

Радослав Манолов
 Изпълнителен директор

Yoana Tsvetanova Georgieva
 Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva
 Date: 2024.03.28 10:01:24 +02'00'

Йоана Георгиева
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2024 г.

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

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 28 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Данаил Гецев.

DANAIL LYUBENOV GECEV
 Digitally signed by DANAIL LYUBENOV GECEV
 Date: 2024.03.28 13:59:36 +02'00'

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

	Бележка	2023	2022
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти		(13,711)	(14,550)
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		(1,331)	(1,516)
Парични потоци, свързани с възнаграждение на обслужващото дружество	13.1	(6,928)	(3,525)
Постъпления от наеми и продажби на инвестиционни имоти, включително обезщетения		29,153	34,238
Плащания, свързани с възнаграждения		(240)	(196)
Получени лихви по банкови депозити		67	-
Други парични потоци за основна дейност		(17)	2
Нетни парични потоци от оперативна дейност		6,993	14,453
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди	11.2	(20,591)	(44,853)
Други парични потоци за финансова дейност		(1)	(2)
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		(20,592)	(44,855)
Изменение на паричните средства и еквиваленти		(13,599)	(30,402)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	9	37,579	67,981
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ГОДИНАТА	9	23,980	37,579

Radoslav
Iliev
Manolov
Digitally signed
by Radoslav Iliev
Manolov
Date: 2024.03.28
10:11:56 +02'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

Yoana
Tsvetanova
Georgieva
Digitally signed by
Yoana Tsvetanova
Georgieva
Date: 2024.03.28
10:01:42 +02'00'

Йоана Георгиева
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2024 г.

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

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 28 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Данаил Гецев.

DANAIL
LYUBENOV GECEV
Digitally signed by DANAIL
LYUBENOV GECEV
Date: 2024.03.28 14:00:02
+02'00'

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Адванс Терафонд АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2023 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 28 март 2024 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. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

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

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 г. на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неопределен срок. Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор, Борислав Витанов Петков - Председател на СД и Ненчо Иванов Пенев - Член на СД. Лицата, натоварени с общо управление са представени от Одитния комитет на Дружеството в състав, както следва: Камен Петров Каменов – Председател на Одитния комитет, Жечко Димитров Петров – Член на Одитния комитет и Станимир Петров Качулев – Член на Одитния комитет.

Карол Финанс ЕООД е трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС /обслужващо дружество/ на Адванс Терафонд АДСИЦ, което към 31 декември 2023 г. е акционер с 32,25% 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 г. са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2023 г. той е в размер на 85,110,091 лева (Бележка 10.1).

2. Счетоводна политика

2.1 База за изготвяне

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

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 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 макроикономическите ефекти в България и в Европа, вследствие на военния конфликт между Русия и Украйна, както и този между Израел и Палестина, не оказват влияние върху способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие. Дружеството разполага с парични средства в банки с добър кредитен рейтинг в размер на 23,980 хил. лв, които са достатъчни да покрият изцяло текущите пасиви на Дружеството към 31 декември 2023 г., възлизащи на 19,832 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 пораждат значителни съмнения относно

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

2.1 База за изготвяне (продължение)

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.

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 Обобщена информация за прилаганите 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.

2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

б) Признаване на приходи (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

Продажба на инвестиционни имоти (продължение)

(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.

- **Права за прекратяване**

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

Дружеството използва метода на очакваната стойност, за да определи приблизително сделките, които няма да бъдат прекратени, тъй като този метод осигурява най-добра прогноза за размера на променливото възнаграждение, което Дружеството ще има право да получи. Прилагат се и изискванията на МСФО 15 относно ограничаването на приблизителните оценки за променливото възнаграждение, за да се определи размерът на променливото възнаграждение, което може да се включи в цената на сделката. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Пояснителна Бележка 3, Дружеството счита, че не се очаква клиентите да прекратяват договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане и следователно към 31 декември 2023 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 пълнен 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.

2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

б) Признание 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).

2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

г) Данъци

Данък печалба

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

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

д) Нетна печалба на акция

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

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

е) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете. Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

2.2 Обобщена информация за прилаганите 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.

2.2 Обобщена информация за прилаганите 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 лизинг и разсрочено плащане индивидуално като взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Бележка 3, към 31 декември 2023 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.

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.

2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

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

Финансови пасиви (продължение)

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 финансовото 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.

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.

2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

з) Оценяване по справедлива стойност (продължение)

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 котиран (некоригиран) 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 Обобщена информация за прилаганите 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 продължаване употреба. За да бъде такъв случай, 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.

2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

м) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Дружеството:

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

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

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

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

Към 31 декември 2023 г. и 2022 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, с изключение на начислените вече лихви.

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 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

п) Задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), 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

Стандарти / изменения, които са влезли в сила и са приети от Европейския съюз

Приетите счетоводни политики са последователни на прилаганите през предходната финансова година, с изключение на следните МСФО и изменения на МСФО, които са възприети от Дружеството от 1 януари 2023:

- МСФО 17 Застрахователни договори,
- МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (Изменения),
- МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (Изменения),
- МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка (Изменения),
- МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила (Изменения)

Възприетите и изменени стандарти и разяснения не са оказали съществено влияние върху счетоводните политики 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.

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

Преценки

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

Трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба

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

Приходи от договори с клиенти

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

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

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

- Преценка за ограничение върху променливото възнаграждение до размера, за който е много вероятно, че в следствие 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.

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

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

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 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. Дружеството е преценило, че вероятността от възникване на съществен обрат на признатите приходи във връзка с договори за продажба с отложено плащане е незначителна. Респективно Дружеството не признава задължения за възстановяване за очаквани върнати имоти, както и активи за право за връщане.

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

- Преценка за съществен компонент на финансиране в даден договор

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

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

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 2023 г. е представена в Бележка 11.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

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

Преценки (продължение)

Дружеството като лизингодател

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

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

„Де факто“ контрол

Към 31 декември 2023 г. Дружеството има над 2100 акционера и раздробена акционерна структура, която се състои от много на брой акционери с притежание на процент от капитала под 7% (Бележка 10.1) и обслужващото дружество Карол Финанс ЕООД с краен собственик Станимир Маринов Каролев, което притежава 32,25% от капитала и гласовете в Общото събрание. През годините се наблюдава участие /представителство на акционерите в проведените общи събрания в диапазона от 50% до 60% от акциите от капитала на Дружеството.

Ако тези тенденции свързани с посещаемостта на акционерите на Общото събрание се запазят, обслужващото дружество Карол Финанс ЕООД, с краен собственик Станимир Маринов Каролев, би могло да има необходимите гласове за формиране на мнозинство за вземане на решение по предложенията в дневния ред на съответното общо събрание, съответно би могло да упражнява „де факто“ контрол върху Дружеството.

Дружеството е направило всички необходими оповестявания във връзка с обслужващото дружество Карол Финанс ЕООД с краен собственик Станимир Маринов Каролев в Бележка 13.1 от финансовия отчет.

Депозити с падеж над три месеца

Дружеството сключва договори с банки за краткосрочни депозити – със срок от 3 до 12 месеца. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. При предсрочно прекратяване на депозита, Дружеството дължи неустойка – единствено начислената към момента на предсрочното прекратяване лихва. Ръководството на Дружеството счита, че тези депозити се сключват с цел управление на паричните наличности и посрещане на краткосрочни парични нужди, и следователно отговарят на критериите за паричен еквивалент, тъй като паричните средства получени при предсрочно прекратяване на депозитите биха били равни на тези получени по разплащателни сметки на Дружеството.

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 2023 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 2023 г. и към 31 декември 2022 г. е базирана на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и метода на капитализиране на поземлената рента (основан на възвръщаемостта от инвестицията).

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

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

Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

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

Дружеството анализира вземанията от продажба на разсрочено плащане индивидуално като освен кредитното състояние на контрагента и наличието на просрочия в плащанията, взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. Към 31 декември 2023 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 разсрочено плащане включени в отчета за финансовото състояние. Респективно, Дружеството не е признало провизия за ОКЗ за вземанията от продажби на разсрочено плащане. Допълнителна информация за вземанията по договори на разсрочено плащане е представена в Бележка 7.

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

4.1) Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила, но са приети от Европейския съюз

- **МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (Изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено, и ще трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с МСС 8. Дружеството не очаква ефекти от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.
- **МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг (изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството не очаква ефекти от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

4.2) Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила и не са приети от Европейския съюз

- **МСС 7 Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Споразумения за финансиране на доставчици (Изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството не очаква ефекти от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.
- **МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове: Липса на обменяемост (Изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г., като по-ранното им прилагане е позволено Дружеството не очаква ефекти от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие.** През месец декември 2015 г. СМСС отложи за неопределен период датата на влизане в сила на това изменение в очакване на резултата от неговия изследователски проект за счетоводното отчитане при прилагането на капиталовия метод. Дружеството не очаква ефекти от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

5. Приходи и разходи

5.1 Приходи от външни клиенти

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Приходи от продажби</i>		
Приходи от директни продажби на имоти	23,739	23,861
Приходи от неупражнени опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане (Бележка 7)	<u>29</u>	<u>45</u>
	<u>23,768</u>	<u>23,906</u>
<i>Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти</i>	<u>8,560</u>	<u>6,684</u>
Общо приходи от външни клиенти	<u>32,328</u>	<u>30,590</u>

Приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, включват 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>2023</u>	<u>2022</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Продажби	23,460	22,880
Клиент 1	Наеми	749	264
Клиент 2*	Наеми	1,097	992
Клиент 3	Наеми	867	463

*Клиент 2 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.

5.2 Други приходи

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от обезщетения за отчуждени имоти и учредени вещни права	100	40
Приходи от обезценени/отписани в предходни периоди вземания	14	225
Приходи от законна лихва за забава при събрани вземания	-	17
Други	<u>4</u>	<u>-</u>
	<u>118</u>	<u>282</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.3 Разходи за външни услуги

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за консултантски услуги	5,090	5,276
Разходи за комисионни на брокери	1,000	1,022
Годишни такси	27	30
Разходи за реклама	23	31
Административни разходи и такси при подготовка на документи за продажба на имоти	11	95
Други разходи и такси	19	18
	<u>6,170</u>	<u>6,472</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество (Бележка 13.1)	4,947	5,128
Разходи за одиторски услуги	76	75
Разходи за оценителски услуги	30	32
Други консултантски услуги	37	41
Общо	<u>5,090</u>	<u>5,276</u>

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Дружеството са изцяло за независим финансов одит - 76 хил. лв. (2022 г.: 75 хил. лв.).

5.4 Други разходи

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Балансова стойност на отчуждени/отписани имоти (Бележка 6.1)	204	50
Разходи за провизии (Бележка 11.1)	81	-
Разходи за участия в обучения и семинари	13	12
Разноски по съдебни дела	10	7
Разходи за спонсорство	7	7
Други	1	1
	<u>316</u>	<u>77</u>

5.5 Финансови приходи

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви по депозити	388	12
Приходи от лихви по договори за продажба на разсрочено плащане	-	21
	<u>388</u>	<u>33</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти

6.1 Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Имоти в урбанизирани територии	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Ниво в йерархията на справедливите стойности	Ниво 3	Ниво 3	Ниво 3
Справедлива стойност			
На 1 януари 2022 г.	218,616	1,016	219,632
Придобити през годината	14,711	-	14,711
Продадени през годината	(10,204)	-	(10,204)
Отчуждени през годината (Бележка 5.4)	(50)	-	(50)
Класифицирани, като активи, държани за продажба (Бележка 6.2)	(9,622)	-	(9,622)
На 31 декември 2022 г.	213,451	1,016	214,467
Последваща оценка до справедлива стойност	75,298	-	75,298
На 31 декември 2022 г.	288,749	1,016	289,765

	Земеделски земи	Имоти в урбанизирани територии	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Ниво в йерархията на справедливите стойности	Ниво 3	Ниво 3	Ниво 3
Справедлива стойност			
На 1 януари 2023 г.	288,749	1,016	289,765
Придобити през годината	13,665	-	13,665
Трансфер от активи, държани за продажба към инвестиционни имоти (Бележка 6.2)	45	-	45
Продадени през годината	(116)	-	(116)
Отчуждени през годината (Бележка 5.4)	(204)	-	(204)
На 31 декември 2023 г.	302,139	1,016	303,155
Последваща оценка до справедлива стойност	7,638	-	7,638
На 31 декември 2023 г.	309,777	1,016	310,793

Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма подписани предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти.

В съответствие с оповестеното в Бележка 6.2 към 31 декември 2022 г. Дружеството има подписан предварителен договор за продажба на 8,413 дка земеделски земи.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедлива стойност

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 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 2023 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 2023 г. и 2022 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 2023 г. и към 31 декември 2022 г. е базирана на комбиниран подход с 80% тежест на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и 20% тежест на метода на капитализиране на рентата (основан на възвращаемостта на инвестицията).

При използване метода на пазарните аналози стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

Основните предположения и ненаблюдавани входящи данни, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти по метода на пазарните аналози, включват осреднените стойности на реални офертни или продажни цени на сходни земеделски имоти по области (включително продажби осъществени от дружеството през текущата година), които варират в интервал от 100 лв. на дка. до 3000 лв. на дка. в зависимост от местоположението и площта на наблюдаваните аналози. За имотите придобити през 2023 г. за справедлива стойност се приема стойността на покупката им.

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

Използваните средни нива на доход по общини при оценката са в интервал от 10 лв. до 100 лв. на декар за година, а определената норма на възвръщаемост е 4%. За постигане на максимална независимост и достоверност на резултатите при метода на капитализиране, е използвана обработена информация за средните рентни нива от сключените от Дружеството договори за стопанската 2023 – 2024 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 2023 г. води до увеличение на тяхната справедлива стойност. Дружеството счита, че ефект върху това има цялостната макроикономическа обстановка (икономическите, пазарните и геополитическите сътресения (войната Украйна-Русия, както и тази между Израел и Палестина), водещи до високи нива на инфлация в цените и наемите), както и стремежа на инвеститорите към инвестиции в нискорискови активи (включително земеделски земи).

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Анализ на чувствителността

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

Така както е оповестено по-горе оценката на независимия оценител към 31 декември 2023 г. и към 31 декември 2022 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 на метода на капитализиране на рентата определената норма на възвръщаемост е 4%.

С цел анализ на чувствителността в таблицата по-долу е представен анализ как би се променила оценената справедлива стойност на земеделските земи при използване на различни тежести между двата подхода и различна норма на възвръщаемост:

Норма на възвращаемост	Спр. стойност, оценена по метода на пазарни аналози (хил. лв.)	Спр. стойност, оценена по метода на капитализиране на рентата (хил. лв.)	Спр. стойност претеглена при тежест 80:20 (хил. лв.)	Спр. стойност претеглена при тежест 50:50 (хил. лв.)	Спр. стойност претеглена при тежест 20:80 (хил. лв.)
4%	319,706	270,063	309,777	294,884	279,991
3.5%	319,706	306,691	317,103	313,198	309,294
3%	319,706	355,529	326,870	337,617	348,364

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

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 146,248 декара и 142,702 декара земеделски земи към края на 2023 г. и 2022 г., съответно. Реализираните приходи от аренда и наем за 2023 г. и 2022 г. година, съответно в размер на 8,560 хил. лв. и 6,684 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата 2023 г. и 2022 г., Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 8,474 декара земеделски земи (2022 г: 8,527 декара земеделски земи).

6.2 Инвестиционни имоти държани за продажба

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	23,580	373
Продадени през годината	(23,535)	(373)
Класифицирани като имоти държани за продажба (Бележка 6.1)	-	9,622
Трансфер от активи, държани за продажба към инвестиционни имоти (Бележка 6.1)	(45)	-
Последваща оценка до справедлива стойност	-	13,958
Салдо на 31 декември	<u>-</u>	<u>23,580</u>

Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма сключени предварителни договори за продажба на земеделски земи (към 31 декември 2022 г.: 8,413 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.

6.3 Ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за наем на 118,973 дка земеделски земи. Тези договори са за срок от една стопанска година, считано от 01 октомври 2023 г. до 01 октомври 2024 г.

Също така, Дружеството е сключило и договори за аренда на 27,275 декара земеделски земи за срок от 5 стопански години, считано от началото на стопанската 2023 - 2024 година.

Към 31 декември бъдещите минимални арендни и наемни вноски са представени по-долу:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година*	6,296	6,169
От една до пет години*	7,274	7,376
Над пет години*	-	1,380
	<u>13,570</u>	<u>14,925</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.3 Ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател (продължение)

*Арендните и наемните вноски са посочени във връзка с договори, за които Дружеството не е получило авансови плащания към 31 декември 2023 г. и към 31 декември 2022 г. и представляват дължимите за следващи отчетни периоди вземания, намалени с получените към края на отчетния период авансови плащания.

7. Вземания от продажби на разсрочено плащане

Към 31 декември 2023 г.

	до 1 год.	от 1 до 5 год.	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	105	73	178
Незаработен финансов доход	-	-	-
Балансова стойност	105	73	178

Към 31 декември 2022 г.

	до 1 год.	от 1 до 5 год.	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	180	181	361
Незаработен финансов доход	-	-	-
Балансова стойност	180	181	361

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 вноската по договор.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството има сключени договори за продажба на 415 декара земеделски земи при условията на разсрочено плащане на цената. (31 декември 2022 г.: 780 декара).

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. През 2023 г. приходите от неупражнени опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане са в размер на 29 хил. лв. (2022 г. : 45 хил. лв.)

През 2023 г. двама клиенти са заплатили цялата сума по сключени през 2017 г. и 2020 г. договори за разсрочено плащане и са придобили юридическото право на собственост върху 365 декара земеделски земи.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

8. Търговски и други вземания

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания от наеми, брутно	3,169	2,641
<i>Обезценка</i>	<u>(202)</u>	<u>(303)</u>
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,967	2,338
Вземания от лихви по депозити в лева	332	12
Аванси на брокери и контрагенти	287	124
Съдебни и присъдени вземания	54	23
Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2022 г. от Юробанк България АД (Бележка 11.2)	23	-
Парични средства в Банка ДСК АД на разположение за изплащане на дивиденди за 2021 г. (Бележка 11.2)	-	43
Други	<u>144</u>	<u>74</u>
	<u>3,807</u>	<u>2,614</u>

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми е 202 хил. лв. и 303 хил. лв. към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г., съответно.

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми през 2023 г. и 2022 г. е както следва:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	303	669
Начислена провизия	107	34
Възстановена провизия	(1)	(217)
Отписана провизия срещу балансова стойност на вземания	<u>(207)</u>	<u>(183)</u>
Салдо на 31 декември	<u>202</u>	<u>303</u>

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е събрало авансово 21% от вземанията си по сключените договори за наем и аренда за текущата стопанска 2023-2024 година (31 декември 2022 г.: 29% по сключените договори за наем за стопанска 2022-2023 година).

Към 31 декември, възрастовият анализ на търговските вземания, които не са обезценени, е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-180 дни	>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>
2023	2,967	1,884	-	-	-	1,083	-
2022	2,338	1,415	-	-	-	923	-

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

9. Парични средства и краткосрочни депозити

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	56	60
Парични средства в банкови сметки	2,924	21,519
Краткосрочни депозити	21,000	16,000
	23,980	37,579

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 6 до 12 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).

10. Основен капитал и резерви

10.1 Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои 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 2022 г.	85,110	1	85,110
На 31 декември 2022 г.	85,110	1	85,110
На 31 декември 2023 г.	85,110	1	85,110

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

	31 декември 2023 г.	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.	31 декември 2022 г.
	Брой акции	Участие (%)	Брой акции	Участие (%)
Карол Финанс ЕООД	27,450,312	32.25	27,450,312	32.25
Универсален Пенсионен Фонд ОББ	5,708,725	6.71	5,574,562	6.55
	33,159,037	38.96	33,024,874	38.80

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 декември 2023 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 110 юридически лица /25,856,456 броя акции/ и 2 029 физически лица /26,094,598 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Към 31 декември 2022 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 112 юридически лица /26,150,955 броя акции/ и 2 018 физически лица /25,934,262 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

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

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.2 Премийни резерви

Към 31 декември 2023 г. премийните резерви са в размер на 43,411 хил.лв. (2022 г.: 43,411 хил.лв.). Те са формирани при петте увеличения на капитала на Дружеството в периода 2005 г. – 2008 г. от разликата между емисионна и номинална стойност при издадени нови акции. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от предходна година.

10.3 Други резерви

Неполучените и непотърсени дивиденди след изтичане на петгодишния давностен срок за изплащане се отнасят в други резерви на Дружеството. Към 31 декември 2023 г.: 45 хил.лв. (31 декември 2022 г.: 43 хил.лв.).

11. Провизии

11.1 Общи провизии

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	249	249
Начислени провизии през годината (Бележка 5.4)	<u>81</u>	<u>-</u>
Салдо на 31 декември	<u>330</u>	<u>249</u>

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 249 хил.лв. провизии за възстановяване на получената продажна цена на купувачите.

Във връзка с прекратения през м.декември 2020 г. договор за продажба с разсрочено плащане на цената поради многократно неизпълнение от страна на купувача на задължението за плащане на периодичните вноски и задържаните задатък обезпечаващ изпълнението (137 хил.лв.) и неустойки за забава (61 хил.лв.) е образувано дело срещу Адванс Терафонд АДСИЦ. Очакването на адвокатския екип е след приключване на делото, Дружеството да бъде осъдено да възстанови на клиента задържаната неустойка за забава (61 хил.лв.) ведно със законна лихва върху същата сума. Поради тази причина е начислена провизия в размер на 81 хил.лв., в която е включена и законната лихва към 31 декември 2023 г. върху очакваното задължение.

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 2023 г. Дружеството е начислило провизия за дивидент в размер на 17,064 хил.лв. (0,20 лева на акция), който се очаква да бъде изплатен през 2024 г., след решение на Общото събрание на акционерите.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

11. Провизии (продължение)

11.2 Провизия за дивиденди (продължение)

Размерът на дивидента за 2023 г. беше определен по следния начин:

	<u>2023</u>
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	10,041
<i>Корекция за:</i>	
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)	(7,638)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦДС)	(88)
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)	16,227
Печалби от опции при договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.4 от ЗДСИЦДС)	(29)
Положителна разлика между дисконтирана продажна цена и историческа стойност при приключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС)	342
Балансова стойност на отчуждени части от имоти	204
Историческа стойност на отчуждени части от имоти	(99)
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	<u>18,960</u>
Дивидент за разпределение - 90% от коригирания финансов резултат	<u>90%</u>
Задължение за дивидент	<u>17,064</u>

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е начислило дивидент в размер на 18,804 хил.лв. (0,221 лева на акция), който е изплатен през 2023 г. с решение на Общото събрание на акционерите.

Размерът на дивидента за 2022 г. беше определен по следния начин:

	<u>2022</u>
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	102,862
<i>Корекция за:</i>	
Печалба от последваща оценка на имоти, нетно (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)	(89,256)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦДС)	(13,284)
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)	18,153
Печалби от опции при договори за разсрочени продажби чл.29, ал.3, т.4 от ЗДСИЦДС)	(45)
Положителна разлика между дисконтирана продажна цена и историческа стойност при приключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС)	2,457
Балансова стойност на отчуждени части от имоти	50
Историческа стойност на отчуждени части от имоти	(44)
<i>Коригиран финансов резултат за периода</i>	<u>20,893</u>
Дивидент за разпределение, съгласно решение на Общо събрание на акционерите – 98.58 % от коригирания финансов резултат	20,597
Задължение за дивидент към 31.12.2022 г.– 90% от коригирания финансов резултат	(18,804)
Задължение за доначисление през 2023 г. на база предходен период	<u>1,793</u>
Общо начислен дивидент през 2023 г.	<u>18,857</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

11. Провизии (продължение)

11.2 Провизия за дивиденди (продължение)

През 2023 г. и 2022 г. движението в задължението за дивиденди е както следва:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	18,865	40,544
Провизия за дивидент за текущата година	17,064	18,804
Доначислен разпределен дивидент за 2022 г.	1,793	-
Доначислен разпределен дивидент за 2021 г.	-	4,372
Изплатен дивидент, нетно след удържан данък	(20,260)	(44,138)
Удържан данък при изплащане на дивидент	(331)	(715)
Дивиденди с изтекъл давностен срок	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Салдо на 31 декември	<u>17,129</u>	<u>18,865</u>

Съветът на Директорите на Дружеството определи следните условия за изплащане на дивидента за 2022 г.:

1. Брутен размер на дивидента за една акция – 0.242 лева;
2. Нетен размер на дивидента на една акция за акционерите физически лица – 0.23 лева;
3. Избрана Търговска банка за изплащане на дивидента – Юробанк България АД;
4. Дата, към която се определя акционерния състав, съгласно изискванията на ЗППЦК – 25.05.2023 г.;
5. Начин за изплащане на дивидент:
 - 5.1. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър А на Централен депозитар АД (лични сметки), дивидентът ще бъде изплащан чрез клоновете на Юробанк България АД;
 - 5.2. На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на Централен депозитар АД (клиентска подсметка при инвестиционен посредник), дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на Централен депозитар АД
6. Начален срок за изплащане на дивидента – 26.06.2023 г.;
7. Краен срок за изплащане на дивидента през Юробанк България АД – 26.12.2023 г.;

След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2022 г. ще може да го получи от дружеството в брой или по банков път след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - гр. София, район Лозенец, ул. Златовръх №1 или на факс – 02/4008331. Неполучените и непотърсени дивиденди след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд „Резервен” на дружеството.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е отчетло задължение по неизплатени дивиденди за периода от 2018 г. до 2022 г., общо в размер на 65 хил.лв.

На 28 декември 2023 г. приключи изплащането от Юробанк България АД на дивиденди за 2022 г. на акционери с лични сметки. Неизплатените дивиденди в размер на 23 хил.лв. съгласно нормативните изискванията и сключения договор за изплащане на дивиденди, бяха върнати от Юробанк България АД по сметка на Централен депозитар АД, който ги преведе на 2 януари 2024 г. към Адванс Терафонд АДСИЦ.

Към 31 декември 2022 г., Дружеството е отчетло задължение по неизплатени дивиденди за периода от 2017 г. до 2021 г., общо в размер на 61 хил. лв.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

12. Търговски и други задължения

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Получени аванси за стопанската 2023-2024 г.	1,433	-
Задължения към обслужващото дружество (Бележка 13.1)	887	2,868
Задължения към доставчици и брокери	43	74
Получени аванси за продажба на имоти	-	2,373
Получени аванси за стопанската 2022-2023 г.	-	1,723
Други	10	7
	<u>2,373</u>	<u>7,045</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

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. в размер на 32.25% (към 31 декември 2022 г. – 32.25%). 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.

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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

13.1 Възнаграждение на обслужващо дружество (продължение)

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги към Карол Финанс възлиза на 4,947 хил. лв. и 5,128 хил. лв. за 2023 г. и 2022 г. съответно.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	2,868	1,265
Начислени през годината (Бележка 5.3)	4,947	5,128
Платени през годината	<u>(6,928)</u>	<u>(3,525)</u>
Салдо на 31 декември	<u>887</u>	<u>2,868</u>

13.2 Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Дружеството е изплатило на членовете на Съвета директорите през 2023 г. възнаграждения в размер на 125 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 18 хил. лв. (през 2022 г. възнаграждения в размер на 81 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 13 хил. лв.).

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

13.3 Транзакции с други свързани лица

Към 31 декември 2023 г. и към 31 декември 2022 г. Агро Тера Север АД е свързано лице с Адванс Терафонд АДСИЦ, под контрол на крайния собственик на капитала на обслужващото дружество – Станимир Маринов Каролев.

През 2023 г. Адванс Терафонд АДСИЦ е осъществило транзакции (плащания) за юридически услуги към Адвокатско съдружие Борислав Витанов и партньори, в което е съдружник Борислав Витанов Петков – Председател на СД на Дружеството.

За периода от 1 януари 2022 г. до 12 декември 2022 г. Ремусс ЕООД е свързано лице с Адванс Терафонд АДСИЦ, под контрол на крайния собственик на капитала на обслужващото дружество – Станимир Маринов Каролев.

На 13 декември 2022 г. едноличният собственик на Ремусс ЕООД публично е оповестил информация за вписана на 12 декември 2022 г. в Търговския регистър продажба на дружеството на несвързано лице.

Към 31 декември 2023 г. и към 31 декември 2022 г. Адванс Терафонд АДСИЦ е направило преценка, че не е свързано лице с Ремусс ЕООД.

През 2023 г. и 2022 г. Дружеството е осъществило следните транзакции и отчита следните салда с други свързани лица:

2023 г.

Наеми	Вземане в началото на годината	Начислени през годината	Получени през годината	Вземане в края на годината
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Агро Тера Север АД	902	1,097	(1,036)	963

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

13.3 Транзакции с други свързани лица (продължение)

2023 г. (продължение)

Юридически услуги	<u>Задължение в началото на годината</u>	<u>Начислени през годината</u>	<u>Платени през годината</u>	<u>Задължение в края на годината</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Адвокатско съдружие Борислав Витанов и партньори	-	36	(36)	-

2022 г.

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	743	(588)	636

01 януари 2022 г. – 12 декември 2022 г.

Наеми	<u>Вземане в началото на периода</u>	<u>Начислени през периода</u>	<u>Получени през периода</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Ремусс ЕООД	393	249	(642)

14. Нетна печалба на акция

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината (хил. лв.)	10,041	102,862
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Нетна печалба на една акция (лева)	0.12	1.21

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.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 8)	2,967	2,338
Вземания от лихви по депозити в лева (Бележка 8)	332	12
Вземания от продажби на разсрочено плащане (Бележка 7)	178	361
Съдебни и присъдени вземания (Бележка 8)	54	23
Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2022 г. от Юробанк България АД (Бележка 11.2)	23	
Парични средства в Банка ДСК на разположение за изплащане на дивиденди за 2021 г	-	43
Парични средства и краткосрочни депозити (Бележка 9)	<u>23,980</u>	<u>37,579</u>
	<u>27,534</u>	<u>40,356</u>

Анализът на кредитното качество на финансовите активи е както следва:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски вземания, брутно		
Вземания от наеми	1,884	1,415
Вземания от клиенти по договори за разсрочено плащане	<u>178</u>	<u>361</u>
Общо нито просрочени, нито обезценени	<u>2,062</u>	<u>1,776</u>
Просрочени, но необезценени вземания		
- просрочени до 30 дни	-	-
- просрочени между 30 – 90 дни	-	-
- просрочени между 90 – 180 дни	1,083	923
- просрочени между 180 – 360 дни	-	-
Общо просрочени, но необезценени вземания	<u>1,083</u>	<u>923</u>
Индивидуално обезценени вземания, бруто		
- просрочени над 1 година	107	35
- просрочени между 2 и 5 години	<u>95</u>	<u>268</u>
Общо индивидуално обезценени вземания	<u>202</u>	<u>303</u>
<i>Минус провизия за обезценка на вземания</i>	<u>(202)</u>	<u>(303)</u>
Общо вземания след загуба от обезценка	<u>3,145</u>	<u>2,699</u>

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

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

Кредитен риск (продължение)

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*	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ВВВ-**	11,000	4,000
ВВВ*	10,000	12,000
А-*	2,924	21,519
	23,924	37,519

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

** Рейтингът е потвърден от Fitch Ratings

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.

На 31 декември падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството на база на договорените недисконтирани парични потоци е представена по-долу.

На 31 декември 2023 г.

	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>
<i>Финансови активи</i>					
Парични средства и краткосрочни депозити*	13,924	-	10,000	-	23,924
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,083	-	1,884	-	2,967
Вземания от разсрочени продажби, брутно	-	-	105	73	178
Вземания от лихви по депозити в лева	193	-	139	-	332
Съдебни и присъдени вземания	-	8	46	-	54
Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2022г. от Юробанк България АД	23	-	-	-	23
	15,223	8	12,174	73	27,478

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

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

Кредитен риск (продължение)

На 31 декември 2023 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	887	-	-	-	887
Задължения към доставчици и брокери	13	30	-	-	43
Задължение за дивидент	65	-	17,064	-	17,129
	965	30	17,064	-	18,059

На 31 декември 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*	23,519	-	14,000	-	37,519
Вземания от разсрочени продажби, брутно	36	-	144	181	361
Търговски вземания, нетно от обезценка	923	-	1,415	-	2,338
Парични средства в Банка ДСК на разположение за изплащане на дивиденти за 2021 г.	-	-	43	-	43
Съдебни и присъдени вземания	-	23	-	-	23
Вземания от лихви по депозити в лева	-	-	12	-	12
	24,478	23	15,614	181	40,296

	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	2,866	-	2	-	2,868
Задължения към доставчици и брокери	74	-	-	-	74
Задължение за дивидент	61	-	18,804	-	18,865
	3,001	-	18,806	-	21,807

*Паричните средства и краткосрочни депозити са достъпни при поискване.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

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

Лихвен риск

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент. Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута поражда приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 декември 2023 г. и 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.

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

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

	31 декември 2023 г.		31 декември 2022 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	309,777	99.67	288,749	99.65
Имоти в урбанизирани територии	1,016	0.33	1,016	0.35
Общо	310,793	100.00	289,765	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 2022 г. Капиталовата структура се състои от парични средства и краткосрочни депозити и собствен капитал (виж съответно Бележка 9 и Бележка 10).

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

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

Капиталов риск (продължение)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Общо задължения	19,832	26,159
Намалени с: парични средства и краткосрочни депозити	<u>(23,980)</u>	<u>(37,579)</u>
Нетен дълг	(4,148)	(11,420)
Дългосрочни пасиви	-	-
Собствен капитал	318,926	327,740
Коефициент на задлъжнялост (дългосрочни пасиви към собствен капитал)	0	0

16. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2023 г.

	<u>Дата на</u>	<u>Балансова</u>	<u>Котиран</u>	<u>Значителни</u>	<u>Значителни</u>
	<u>оценка</u>	<u>стойност</u>	<u>цени на</u>	<u>наблюдавани</u>	<u>ненаблюда-</u>
			<u>пазари</u>	<u>входящи</u>	<u>вани данни</u>
			<u>(Ниво 1)</u>	<u>(Ниво 2)</u>	<u>(Ниво 3)</u>
		<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	31.12.2023	309,777	-	-	309,777
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2023	1,016	-	-	1,016
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7)	31.12.2023	178	-	178	-

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2022 г.

	Дата на оценка	Балансо ва стойност	Котиран 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	31.12.2022	288,749	-	-	288,749
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2022	1,016	-	-	1,016
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	31.12.2022	23,580	-	-	23,580
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7)	31.12.2022	361	-	361	-

През 2023 г. и 2022 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

Финансови активи	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2023	2022	2023	2022
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Търговски вземания	2,967	2,338	2,967	2,338
Вземания от лихви по депозити	332	12	332	12
Вземания по разсрочени продажби	178	361	178	361
Съдебни и присъдени вземания	54	23	54	23
Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2022г. от Юробанк България АД	23	-	23	-
Парични средства в Банка ДСК на разположение за изплащане на дивиденди за 2021г.	-	43	-	43
Парични средства и краткосрочни депозити	23,980	37,579	23,980	37,579

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност на финансовите инструменти (продължение)

<i>Финансови пасиви</i>	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Задължения за дивидент	17,129	18,865	17,129	18,865
Задължение към свързани предприятия	887	2,868	887	2,868
Задължения към доставчици и брокери	43	74	43	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 финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

Радослав Манолов – Изпълнителен директор на “Адванс Терафонд”АДСИЦ

Йоана Георгиева – Съставител на годишния финансов отчет на “Адванс Терафонд”АДСИЦ

в качеството си на отговорни лица в рамките на “Адванс Терафонд”АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Златовръх”1, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК: 131418187 декларираме, че доколкото ни е известно:

1. Годишният финансов отчет на “Адванс Терафонд”АДСИЦ за 2023 год., съставен съгласно приложимите Международни стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на Дружеството.
2. Годишният доклад за дейността за 2023 год. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Адванс Терафонд”АДСИЦ, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

Декларатори:

**Radoslav
Iliev
Manolov** Digitally signed
by Radoslav Iliev
Manolov
Date: 2024.03.28
10:12:19 +02'00'
Радослав Манолов
Изпълнител директор

**Yoana
Tsvetanova
Georgieva** Digitally signed by
Yoana Tsvetanova
Georgieva
Date: 2024.03.28
10:02:05 +02'00'
Йоана Георгиева
Съставител на финансов отчет

28 март 2024 г.