

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 декември 2025**

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

**Пояснителни бележки**

|  |    |
|--|----|
| 1. Корпоративна информация .....   | 5  |
| 2.1 База за изготвяне .....  | 5  |
| 2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики.....                    | 6  |
| 2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания .....                          | 15 |
| 3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....       | 15 |
| 4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възпрети по-рано..... | 19 |
| 5. Приходи и разходи.....  | 20 |
| 6. Имоти .....   | 22 |
| 7. Вземания от продажби на разсрочено плащане .....                                | 25 |
| 8. Търговски и други вземания .....  | 25 |
| 9. Парични средства и краткосрочни депозити .....                                  | 26 |
| 10. Основен капитал и резерви .....  | 27 |
| 11. Провизии.....  | 28 |
| 12. Търговски и други задължения.....  | 30 |
| 13. Оповестяване на свързани лица.....   | 30 |
| 14. Нетна печалба на акция .....   | 32 |
| 15. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала.....               | 32 |
| 16. Оценяване на справедлива стойност .....  | 37 |
| 17. Събития след отчетната дата.....   | 38 |

**Съвет на Директорите**

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

**Одитен комитет**

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

**Седалище и адрес на управление**

ул. Златовръх № 1  
район Лозенец  
София, 1164

**Банка депозитар**

Обединена Българска Банка АД

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

|   | <u>Бележки</u> | <u>2025</u>           | <u>2024</u>            |
|---|----------------|-----------------------|------------------------|
|   |                | <i>хил. лв.</i>       | <i>хил. лв.</i>        |
| <b>Приходи</b>                                  |                |                       |                        |
| Приходи от продажби на инвестиционни имоти      | 5.1            | 11,614                | 4,628                  |
| Балансова стойност на продадените имоти         |                | <u>(8,416)</u>        | <u>(2,492)</u>         |
| Печалба от продажба на инвестиционни имоти      |                | 3,198                 | 2,136                  |
| Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти | 5.1            | 9,200                 | 9,509                  |
| Приходи от лихви                                | 5.5            | 103                   | 304                    |
| Други приходи                                   | 5.2            | <u>126</u>            | <u>103</u>             |
| <b>Общо приходи</b>                             |                | <u><b>12,627</b></u>  | <u><b>12,052</b></u>   |
| <b>Разходи</b>                                  |                |                       |                        |
| Разходи за външни услуги                        | 5.3            | (5,195)               | (4,360)                |
| Разходи, свързани с персонала                   |                | (216)                 | (211)                  |
| Загуби от обезценка на спорни имоти             |                | (60)                  | -                      |
| Загуби от обезценка на вземания                 | 8              | (55)                  | (39)                   |
| Финансови разходи                               |                | (6)                   | (7)                    |
| Загуба от последваща оценка на имоти, нетно     | 6.1, 6.2       | -                     | (5,985)                |
| Други разходи                                   | 5.4            | <u>(33)</u>           | <u>(5)</u>             |
| <b>Общо разходи</b>                             |                | <u><b>(5,565)</b></u> | <u><b>(10,607)</b></u> |
| <b>Печалба за годината</b>                      |                | <u><b>7,062</b></u>   | <u><b>1,445</b></u>    |
| Друг всеобхватен доход за годината              |                | <u>-</u>              | <u>-</u>               |
| <b>Общ всеобхватен доход за годината</b>        |                | <u><b>7,062</b></u>   | <u><b>1,445</b></u>    |
| Доход на акция (лева)                           | 14             | 0.08                  | 0.02                   |

Radoslav  
 Iliev  
 Manolov

Digitally signed  
 by Radoslav Iliev  
 Manolov  
 Date: 2026.01.28  
 11:08:44 +02'00'

Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

Yoana  
 Tsvetanova  
 Georgieva

Digitally signed by  
 Yoana Tsvetanova  
 Georgieva  
 Date: 2026.01.28  
 10:50:24 +02'00'

Йоана Георгиева  
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2026 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 Към 31 декември 2025 г.

|  | Бележки | 2025           | 2024           |
|--|---------|----------------|----------------|
|  |         | хил. лв.       | хил. лв.       |
| <b>АКТИВИ</b>                              |         |                |                |
| <b>Дълготрайни активи</b>                  |         |                |                |
| Инвестиционни имоти                        | 6.1     | 302,531        | 309,793        |
| Вземания от продажби на разсрочено плащане | 7       | 684            | -              |
|  |         | <b>303,215</b> | <b>309,793</b> |
| <b>Краткотрайни активи</b>                 |         |                |                |
| Търговски и други вземания                 | 8       | 4,017          | 3,403          |
| Вземания от продажби на разсрочено плащане | 7       | 11             | 91             |
| Парични средства и краткосрочни депозити   | 9       | 7,910          | 9,684          |
|  |         | <b>11,938</b>  | <b>13,178</b>  |
| Инвестиционни имоти, държани за продажба   | 6.2     | 7,820          | 261            |
|  |         | <b>322,973</b> | <b>323,232</b> |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                         |         |                |                |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>           |         |                |                |
| <b>Собствен капитал</b>                    |         |                |                |
| Основен капитал                            | 10.1    | 85,110         | 85,110         |
| Премии от емисия                           | 10.2    | 43,411         | 43,411         |
| Други резерви                              | 10.3    | 53             | 47             |
| Неразпределена печалба                     |         | 190,781        | 184,064        |
| <b>Общо собствен капитал</b>               |         | <b>319,355</b> | <b>312,632</b> |
| <b>Краткосрочни пасиви</b>                 |         |                |                |
| Търговски и други задължения               | 12      | 3,317          | 2,564          |
| Задължения за дивиденди                    | 11.2    | 70             | 7,805          |
| Провизии                                   | 11.1    | 231            | 231            |
|  |         | <b>3,618</b>   | <b>10,600</b>  |
| <b>Общо пасиви</b>                         |         | <b>3,618</b>   | <b>10,600</b>  |
|  |         | <b>322,973</b> | <b>323,232</b> |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      |         |                |                |

Radoslav  
 Iliev  
 Manolov  
 Digitally signed by  
 Radoslav Iliev  
 Manolov  
 Date: 2026.01.28  
 11:09:12 +02'00'

Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

Yoana  
 Tsvetanova  
 Georgieva  
 Digitally signed by  
 Yoana Tsvetanova  
 Georgieva  
 Date: 2026.01.28  
 10:50:47 +02'00'

Йоана Георгиева  
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2026 г.  
 Пояснителните бележки от страница 5 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

|                                    | Основен капитал<br>(Бележка 10.1) | Премии от емисии<br>(Бележка 10.2) | Други резерви<br>(Бележка 10.3) | Неразпределена печалба | Общо            |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------|
|                                    | <i>хил. лв.</i>                   | <i>хил. лв.</i>                    | <i>хил. лв.</i>                 | <i>хил. лв.</i>        | <i>хил. лв.</i> |
| <b>На 1 януари 2024 г.</b>         | <b>85,110</b>                     | <b>43,411</b>                      | <b>45</b>                       | <b>190,360</b>         | <b>318,926</b>  |
| Печалба за периода                 | -                                 | -                                  | -                               | 1,445                  | 1,445           |
| Друг всеобхватен доход             | -                                 | -                                  | -                               | -                      | -               |
| Общ всеобхватен доход              | -                                 | -                                  | -                               | 1,445                  | 1,445           |
| Операции със собствениците         |                                   |                                    |                                 |                        |                 |
| Дивидент (Бележка 11.2)            | -                                 | -                                  | -                               | (7,741)                | (7,741)         |
| Дивиденди с изтекъл давностен срок | -                                 | -                                  | 2                               | -                      | 2               |
| <b>На 31 декември 2024 г.</b>      | <b>85,110</b>                     | <b>43,411</b>                      | <b>47</b>                       | <b>184,064</b>         | <b>312,632</b>  |
| <b>На 1 януари 2025 г.</b>         | <b>85,110</b>                     | <b>43,411</b>                      | <b>47</b>                       | <b>184,064</b>         | <b>312,632</b>  |
| Печалба за 2025 г.                 | -                                 | -                                  | -                               | 7,062                  | 7,062           |
| Друг всеобхватен доход             | -                                 | -                                  | -                               | -                      | -               |
| Общ всеобхватен доход              | -                                 | -                                  | -                               | 7,062                  | 7,062           |
| Операции със собствениците         |                                   |                                    |                                 |                        |                 |
| Дивидент (Бележка 11.2)            | -                                 | -                                  | -                               | (345)                  | (345)           |
| Дивиденди с изтекъл давностен срок | -                                 | -                                  | 6                               | -                      | 6               |
| <b>На 31 декември 2025 г.</b>      | <b>85,110</b>                     | <b>43,411</b>                      | <b>53</b>                       | <b>190,781</b>         | <b>319,355</b>  |

**Radoslav Iliev Manolov**  
 Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov  
 Date: 2026.01.28 11:09:31 +02'00'  
 Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

**Yoana Tsvetanova Georgieva**  
 Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva  
 Date: 2026.01.28 10:51:05 +02'00'  
 Йоана Георгиева  
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2026 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

|   | Бележка  | 2025            | 2024            |
|---|----------|-----------------|-----------------|
|   |          | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                                     |          |                 |                 |
| Постъпления от наеми и продажби на инвестиционни имоти, включително обезщетения |          | 20,613          | 13,916          |
| Покупка на инвестиционни имоти  |          | (8,621)         | (7,494)         |
| Парични потоци, свързани с възнаграждение на обслужващото дружество             | 13.1     | (4,675)         | (3,421)         |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                                |          | (884)           | (529)           |
| Плащания, свързани с възнаграждения   |          | (267)           | (274)           |
| Получени лихви по банкови депозити  |          | 91              | 602             |
| Други парични потоци от оперативна дейност                                      |          | 50              | (32)            |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>                               |          | <b>6,307</b>    | <b>2,768</b>    |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                                      |          |                 |                 |
| Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденди                               | 11.2     | (8,080)         | (17,063)        |
| Други парични потоци за финансова дейност                                       |          | (1)             | (1)             |
| <b>Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност</b>                   |          | <b>(8,081)</b>  | <b>(17,064)</b> |
| Изменение на паричните средства и еквиваленти                                   |          | (1,774)         | (14,296)        |
| Парични средства в началото на годината   | 9        | 9,684           | 23,980          |
| <b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА</b>                                      | <b>9</b> | <b>7,910</b>    | <b>9,684</b>    |

**Radoslav Iliev Manolov**  
 Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov  
 Date: 2026.01.28 11:09:49 +02'00'

Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

**Yoana Tsvetanova Georgieva**  
 Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva  
 Date: 2026.01.28 10:51:25 +02'00'

Йоана Георгиева  
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 януари 2026 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.

# АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Адванс Терафонд АДСИЦ за периода, приключващ на 31 декември 2025 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 28 януари 2026 г.

Адванс Терафонд АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005 г., с първоначален капитал в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. Златовръх № 1.

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

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

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

Карол Финанс ЕООД е трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС /обслужващо дружество/ на Адванс Терафонд АДСИЦ, което към 31 декември 2025 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 са извършени пет последващи увеличения на капитала, като към 31 декември 2025 г. той е в размер на 85,110,091 лева (Бележка 10.1).

### 2.1 База за изготвяне

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

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 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 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 7,910 хил. лв, които заедно с текущите вземания в размер на 4,017 хил.лв. са достатъчни да покрият изцяло текущите пасиви на Дружеството към 31 декември 2025 г., възлизащи на 3,618 хил. лв.

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## **2.1 База за изготвяне (продължение)**

Съгласно чл.48, ал.8 и ал.9 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, 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 МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (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 към 31 декември 2025 г. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

### **б) Признаване на приходи**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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 (продължение)*

- Права за прекратяване

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

Дружеството използва метода на очакваната стойност, за да определи приблизително сделките, които няма да бъдат прекратени, тъй като този метод осигурява най-добра прогноза за размера на променливото възнаграждение, което Дружеството ще има право да получи. Прилагат се и изискванията на МСФО 15 относно ограничаването на приблизителните оценки за променливото възнаграждение, за да се определи размерът на променливото възнаграждение, което може да се включи в цената на сделката. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Пояснителна Бележка 3, Дружеството счита, че не се очаква клиентите да прекратяват договори за продажба на земеделски земи с разсрочено плащане и следователно към 31 декември 2025 г. не признава задължение за възстановяване или актив за право на връщане.

(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.

#### ***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.

## **2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)**

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

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

##### *Салда по договори (продължение)*

###### *(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).

#### **г) Данъци**

##### *Данък печалба*

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

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

#### **д) Доход на акция**

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

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

## **2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)**

### **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.

##### *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
- Условията 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.

## **2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)**

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

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

##### *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.

##### *Обезценка на финансови активи*

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

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

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

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

Дружеството анализира вземанията от продажба на разсрочено плащане индивидуално като взема под внимание справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора. На база на съществените счетоводни преценки, представени в Бележка 3, към 31 декември 2025 г. Дружеството не отчита провизия по отношение на вземанията от продажба на разсрочено плащане.

## **2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)**

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

#### **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.

##### *Отписване*

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)**

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

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.

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) цена 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.

## **2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)**

### **и) Основен капитал**

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

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

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

### **й) Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

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

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

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

### **л) Лизинг**

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

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

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

## **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 2025 г. и към 31 декември 2024 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 те може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

## **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, 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**

*Първоначално прилагане на нови стандарти и изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през 2024 г.*

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за 2024 г.:

- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2024) Класификация на пасивите като текущи или нетекущи, Класификация на пасивите като текущи или нетекущи – отлагане на датата на влизане в сила и Нетекущи задължения с ковенанти - приети от ЕС на 19 декември 2023 г.
- Изменения на МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2024) Задължения по лизинг при продажба и обратен лизинг – приети от ЕС на 20 ноември 2023 г.
- МСС 7 Отчет за паричния поток, МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2024)

Приемането на тези стандарти и изменения на съществуващи стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството.

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

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

### **Преценки**

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

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

В съответствие с инвестиционните си цели, Дружеството класифицира придобитите имоти като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и получаване на частично авансово плащане от страна на клиентите по договори за продажба на разсрочено плащане, финансов 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).

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

#### **Преценки (продължение)**

##### *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 анализирано 1) момента на прехвърлянето на рисковете и изгодите от ползването на актива към купувача, за който Дружеството е преценило, че настъпва в момента на предоставянето на имота за ползване от купувача; 2) съществуването на право на плащане за актива към момента на прехвърляне на физическо владение към клиента – Дружеството е преценило, че наличието на обвързващо споразумение и значителна невъзстановима сума, подкрепят преценката за това, че клиентът има значителен стимул за изплащане на договорената цена на сделката; 3) Дружеството е преценило че задържането на юридическото право на собственост има за цел да гарантира възстановимостта на договореното възнаграждение, и съответно не е индикация за момента на прехвърлянето на контрола.

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

- Определяне на преценка на ограничението върху променливото възнаграждение до размера за който е много вероятно, че в 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.

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 2025 г. и към 31 декември 2024 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.

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

#### **Преценки (продължение)**

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

- Преценка за съществен компонент на финансиране в даден договор

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 2025 г. е представена в Бележка 11.2.

##### ***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 2025 г. и към 31 декември 2024 г. Дружеството има над 2 100 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 финансовият отчет.

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

#### **Преценки (продължение)**

##### **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 2024 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 2024 г. е базирана на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и метода на капитализиране на поземлената рента (основан на възвръщаемостта от инвестицията).

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

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

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

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 2025 г. справедливата стойност на обезпечението по договора намалено със сумите, които биха били върнати на клиента при евентуално прекратяване на договора покрива в значителна степен вземанията от продажби на лизинг и разсрочено плащане включени в отчета за финансовото състояние. Респективно, Дружеството не е признало провизия за ОКЗ за вземанията от продажби по финансов лизинг и разсрочено плащане. Допълнителна информация за вземанията по договори за разсрочено плащане е представена в Бележка 7.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

*Публикувани стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС/ КРМСФО и одобрени от ЕС, които все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано*

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните изменения на съществуващи стандарти са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Отсъствие на възможност за размяна (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.);

*Нови стандарти и изменения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС*

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти и изменения на съществуващи стандарти, които все още не са одобрени от ЕС (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.);
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.);
- Изменения към Класификация и Отчитане на Финансови инструменти (Изменения на МСФО 9 и МСФО 7) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г.);
- Годишни подобрения, цикъл 11 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г.);
- Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, отнасящи се до зависима от природата електроенергия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г.).

Дружеството е в процес на оценка на потенциалния ефект от прилагането на тези стандарти и изменения към съществуващи стандарти върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 5. Приходи и разходи

### 5.1 Приходи от външни клиенти

|   | 2025            | 2024            |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| <i>Приходи от продажби</i>  |                 |                 |
| Приходи от директни продажби на имоти   | 10,653          | 4,610           |
| Приходи от продажба на разсрочено плащане на имоти  | 961             | -               |
| Приходи от неупражнени опции по реализирани в предходни периоди продажби на имоти на разсрочено плащане (Бележка 7) | -               | 18              |
|   | <b>11,614</b>   | <b>4,628</b>    |
| <i>Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти</i>  | <u>9,200</u>    | <u>9,509</u>    |
| Общо приходи от външни клиенти  | <b>20,814</b>   | <b>14,137</b>   |

Приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, включват приходи от продажба на разсрочено плащане на имоти, приходи от директни продажби на имоти 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

|             | Вид приход | 2025            | 2024            |
|-------------|------------|-----------------|-----------------|
|             |            | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Клиент 1    | Продажби   | 2,816           | -               |
| Клиент 2    | Продажби   | 2,057           | -               |
| Клиент 3    | Продажби   | 1,083           | -               |
| Клиент 4    | Продажби   | 778             | -               |
| Клиент 5    | Продажби   | 728             | -               |
| Клиент 6    | Продажби   | 686             | -               |
| Клиент 7    | Продажби   | -               | 990             |
| Клиент 8    | Продажби   | -               | 966             |
| Клиент 9    | Продажби   | -               | 949             |
| Клиент 10   | Продажби   | -               | 620             |
| Клиент 11   | Продажби   | -               | 325             |
| Клиент 12   | Наеми      | 1,952           | 1,853           |
| Клиент 13 * | Наеми      | 727             | 1,076           |
| Клиент 14   | Наеми      | 578             | 663             |

\*Клиент 13 е свързано лице на Дружеството, както е оповестено в Бележка 13.3.

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

**5.2 Други приходи**

|  | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <i>хил. лв.</i>   | <i>хил. лв.</i>   |
| Приходи от обезщетения за учредени вещни права/отчуждени имоти | 60                | 13                |
| Приход от обезщетение за спорни имоти                          | 43                | -                 |
| Приходи от обезценени/отписани в предходни периоди вземания    | 21                | 21                |
| Приходи от задатък по прекратен предварителен договор          | -                 | 38                |
| Намаление на начислени провизии за дела                        | -                 | 30                |
| Други  | <u>2</u>          | <u>1</u>          |
|  | <b><u>126</u></b> | <b><u>103</u></b> |

**5.3 Разходи за външни услуги**

|  | <u>2025</u>         | <u>2024</u>         |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     |
| Разходи за консултантски услуги  | 4,476               | 3,871               |
| Разходи за комисионни на брокери   | 619                 | 410                 |
| Годишни такси  | 32                  | 31                  |
| Административни разходи и такси при подготовка на документи за продажба на имоти | 29                  | 11                  |
| Разходи за реклама и публикации  | 23                  | 23                  |
| Други разходи и такси  | <u>16</u>           | <u>14</u>           |
|  | <b><u>5,195</u></b> | <b><u>4,360</u></b> |

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

|   | <u>2025</u>         | <u>2024</u>         |
|---|---------------------|---------------------|
|   | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     |
| Възнаграждение на обслужващото дружество (Бележка 13.1) | 4,347               | 3,749               |
| Разходи за одиторски услуги                             | 54                  | 52                  |
| Разходи за оценителски услуги                           | 38                  | 32                  |
| Други консултантски услуги                              | <u>37</u>           | <u>38</u>           |
|   | <b><u>4,476</u></b> | <b><u>3,871</u></b> |

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Дружеството са изцяло за независим финансов одит - 54 хил. лв. (2024 г.: 52 хил. лв.).

**5.4 Други разходи**

|                                       | <u>2025</u>      | <u>2024</u>     |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                       | <i>хил. лв.</i>  | <i>хил. лв.</i> |
| Разходи за обучения и семинари        | 17               | 2               |
| Балансова стойност на отчуждени имоти | 14               | -               |
| Разноски по съдебни дела              | 1                | 3               |
| Други                                 | <u>1</u>         | <u>-</u>        |
|                                       | <b><u>33</u></b> | <b><u>5</u></b> |

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

**5.5 Финансови приходи**

|  | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <i>хил. лв.</i>   | <i>хил. лв.</i>   |
| Приходи от лихви по банкови депозити                           | 99                | 304               |
| Приходи от лихви по договори за продажба на разсрочено плащане | 4                 | -                 |
|  | <u><b>103</b></u> | <u><b>304</b></u> |

**6. Имоти**

**6.1 Инвестиционни имоти**

|  | <u>Земеделски<br/>земи</u> | <u>Имоти в<br/>урбанизирани<br/>територии</u> | <u>Общо</u>           |
|--|----------------------------|---|-----------------------|
|  | <i>хил. лв.</i>            | <i>хил. лв.</i>                               | <i>хил. лв.</i>       |
|  | <u>Ниво 3</u>              | <u>Ниво 3</u>                                 | <u>Ниво 3</u>         |
| Ниво в йерархията на справедливите стойности                     |                            |   |                       |
| Справедлива стойност   |                            |   |                       |
| На 1 януари 2024 г.  | <b>309,777</b>             | <b>1,016</b>                                  | <b>310,793</b>        |
| Придобити през годината  | 7,738                      | -   | 7,738                 |
| Продадени през годината  | (2,492)                    | -   | (2,492)               |
| Класифицирани, като активи, държани за продажба<br>(Бележка 6.2) | (148)                      | -   | (148)                 |
| <b>На 31 декември 2024 г.</b>                                    | <u><b>314,875</b></u>      | <u><b>1,016</b></u>                           | <u><b>315,891</b></u> |
| Последваща оценка до справедлива<br>стойност                     | (6,098)                    | -   | (6,098)               |
| <b>На 31 декември 2024 г.</b>                                    | <u><b>308,777</b></u>      | <u><b>1,016</b></u>                           | <u><b>309,793</b></u> |
| Справедлива стойност   |                            |   |                       |
| На 1 януари 2025 г.  | <b>308,777</b>             | <b>1,016</b>                                  | <b>309,793</b>        |
| Придобити през годината  | 8,788                      | -   | 8,788                 |
| Продадени през годината  | (8,156)                    | -   | (8,156)               |
| Отчуждени имоти  | (14)                       | -   | (14)                  |
| Класифицирани, като активи, държани за продажба<br>(Бележка 6.2) | (7,820)                    | -   | (7,820)               |
| <b>На 31 декември 2025 г.</b>                                    | <u><b>301,575</b></u>      | <u><b>1,016</b></u>                           | <u><b>302,591</b></u> |
| Последваща оценка до справедлива<br>стойност                     | (60)                       | -   | (60)                  |
| <b>На 31 декември 2025 г.</b>                                    | <u><b>301,515</b></u>      | <u><b>1,016</b></u>                           | <u><b>302,531</b></u> |

## **АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

### **6. Имоти (продължение)**

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

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

В съответствие с оповестеното в Бележка 6.2 към 31 декември 2025 г. Дружеството има подписани предварителни договори за директни продажби на 1,864 дка земеделски земи и предварителни договори за продажби на разсрочено плащане на 2,556 дка земеделски земи.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството има подписан предварителен договор за директна продажба на 80 дка земеделски земи.

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

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2024 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 2024 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 2024 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 трябва да бъде разумно дълъг.

Оценката на независимия оценител към 31 декември 2024 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 2 800 лв. на дка. в зависимост от местоположението и площта на наблюдаваните аналози. За имотите придобити през 2024 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 20 лв. до 90 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 2024 – 2025 година.

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## **6. Имоти (продължение)**

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

#### **Оценка на справедлива стойност (продължение)**

Оценката на инвестиционните имоти към 31 декември 2024 г. води до намаление на тяхната справедлива стойност. Дружеството счита, че ефект върху това има цялостната макроикономическа обстановка, както и сравнително ограниченото предлагане на земеделска земя и намаляващ интерес от страна на земеделските производители за покупка на земеделска земя, поради по-ниски добиви вследствие на климатичните изменения и по-ниски изкупни цени на продукцията им.

В съответствие с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, Адванс Терафонд АДСИЦ ще извърши последваща оценка по справедлива стойност на всички притежаваните инвестиционни имоти към 31 декември 2025 и резултата ще бъде отразен в годишния финансов отчет за 2025.

#### **Анализ на чувствителността**

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

#### **Географска информация**

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

#### **Други оповестявания**

Дружеството има сключени договори за аренда и наем на приблизително 150,852 декара и 152,180 декара земеделски земи към края на 2025 г. и 2024 г., съответно. Реализираните приходи от аренда и наем за 2025 г. и 2024 г. година, съответно в размер на 9,200 хил. лв. и 9,509 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата 2025 г. и 2024 г., Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 4,364 декара земеделски земи (2024 г.: 1,416 декара земеделски земи);
- продажби по договори при условия на разсрочено плащане 392 декара земеделски земи (2024 г.: няма)

### **6.2 Инвестиционни имоти държани за продажба**

|  | <u>2025</u>         | <u>2024</u>       |
|--|---------------------|-------------------|
|  | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>   |
| Салдо на 1 януари  | 261                 | -                 |
| Продадени през годината                                    | (261)               | -                 |
| Класифицирани като имоти държани за продажба (Бележка 6.1) | 7,820               | 148               |
| Последваща оценка до справедлива стойност                  | <u>-</u>            | <u>113</u>        |
| <b>Салдо на 31 декември</b>                                | <b><u>7,820</u></b> | <b><u>261</u></b> |

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има сключени предварителни договори за директни продажби на 1,864 дка земеделски земи и предварителни договори за продажби на разсрочено плащане на 2,556 дка земеделски земи. (към 31 декември 2024 г.: 80 дка земеделски земи за директна продажба). Инвестиционните имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител като е използван метода на пазарните аналози, отчитайки договорената цена по предварителните договори като най-добра индикация за справедливата стойност на имотите към края на отчетния период. Промените в справедливата стойност на имотите държани за продажба се признават в отчета за всеобхватния доход.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 7. Вземания от продажби на разсрочено плащане

Към 31 декември 2025 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 | 45        | 764            | 809        |
| Незаработен финансов доход                                   | (34)      | (80)           | (114)      |
| Балансова стойност   | <b>11</b> | <b>684</b>     | <b>695</b> |

Към 31 декември 2024 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 | 91        | -              | 91        |
| Незаработен финансов доход                                   | -         | -              | -         |
| Балансова стойност   | <b>91</b> | <b>-</b>       | <b>91</b> |

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

През 2025 г. един клиент е заплатил цялата сума по сключен през 2020 г. договор за разсрочено плащане и е придобил юридическото право на собственост върху 358 декара земеделски земи.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има сключени договори за продажба на 392 декара земеделски земи при условията на разсрочено плащане на цената. (31 декември 2024 г.: 358 декара).

## 8. Търговски и други вземания

|  | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
|  | хил. лв.     | хил. лв.     |
| Вземания от наеми, брутно  | 4,039        | 3,414        |
| Обезценка  | (184)        | (181)        |
| Вземания от наеми, нетно от обезценка  | 3,855        | 3,233        |
| Аванси на брокери и контрагенти  | 43           | 39           |
| Вземания от лихви по депозити в лева   | 42           | 35           |
| Съдебни и присъдени вземания   | 15           | 14           |
| Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2023 г. от Юробанк България АД | -            | 13           |
| Други  | 62           | 69           |
|  | <b>4,017</b> | <b>3,403</b> |

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми към 31 декември 2025 г. е 184 хил. лв. (31 декември 2024 г. – 181 хил.лв.).

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

### 8. Търговски и други вземания (продължение)

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми през 2025 г. и 2024 г. е както следва:

|  | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <i>хил. лв.</i>   | <i>хил. лв.</i>   |
| Салдо на 1 януари                                      | 181               | 202               |
| Начислена провизия                                     | 55                | 39                |
| Възстановена провизия                                  | (18)              | -                 |
| Отписана провизия срещу балансова стойност на вземания | (34)              | (60)              |
| <b>Салдо на 31 декември</b>                            | <b><u>184</u></b> | <b><u>181</u></b> |

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е събрало авансово 18,50% от вземанията си по сключените договори за наем и аренда за текущата стопанска 2025-2026 година (31 декември 2024 г.: 18% по сключените договори за наем за стопанската 2024-2025 година).

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

|      | Нито            |                 | Просрочени, но необезценени |                                |          |           |           |
|------|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|----------|-----------|-----------|
|      |                 |                 | Общо                        | просрочени,<br>нито обезценени | < 30 дни | 30-60 дни | 60-90 дни |
|      | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |                             |                                |          |           |           |
| 2025 | 3,855           | 1,861           | -                           | -                              | -        | 1,994     | -         |
| 2024 | 3,233           | 1,853           | -                           | -                              | -        | 1,378     | 2         |

### 9. Парични средства и краткосрочни депозити

|                                   | <u>2025</u>         | <u>2024</u>         |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                   | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     |
| Парични средства в брой           | 51                  | 53                  |
| Парични средства в банкови сметки | 3,859               | 4,500               |
| Краткосрочни депозити             | 4,000               | 5,131               |
|                                   | <b><u>7,910</u></b> | <b><u>9,684</u></b> |

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са с различен срок – от 3 до 12 месеца, в зависимост от ликвидните нужди на Дружеството. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. Тези депозити са обратими в пари при несъществена загуба на стойност (неустойка).

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 10. Основен капитал и резерви

### 10.1 Основен капитал

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

|                               | Брой акции<br>(хиляди) | Номинална<br>стойност<br>(лева) | Основен<br>капитал<br>( хил. лв.) |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| На 1 януари 2024 г.           | 85,110                 | 1                               | 85,110                            |
| На 31 декември 2024 г.        | 85,110                 | 1                               | 85,110                            |
| <b>На 31 декември 2025 г.</b> | <b>85,110</b>          | <b>1</b>                        | <b>85,110</b>                     |

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

|                                   | 31 декември<br>2025 г. | 31 декември<br>2025 г. | 31 декември<br>2024 г. | 31 декември<br>2024 г. |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | Брой акции             | Участие (%)            | Брой акции             | Участие (%)            |
| Карол Финанс ЕООД                 | 27,450,312             | 32.25                  | 27,450,312             | 32.25                  |
| Универсален Пенсионен<br>Фонд ОББ | 5,875,503              | 6.90                   | 5,742,800              | 6.75                   |
|                                   | <b>33,325,815</b>      | <b>39.15</b>           | <b>33,193,112</b>      | <b>39.00</b>           |

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 2025 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 109 юридически лица /25,530,713 броя акции/ и 2 077 физически лица /26,253,563 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Към 31 декември 2024 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 111 юридически лица (25,644,366 броя акции) и 2 061 физически лица (26,272,613 броя акции), всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

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

### 10.2 Премийни резерви

Към 31 декември 2025 г. премийните резерви са в размер на 43,411 хил.лв. (31 декември 2024 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 2025 г. : 53 хил.лв. (31 декември 2024 г. : 47 хил.лв.).

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 11. Провизии

### 11.1 Общи провизии

|  | 2025            | 2024            |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Салдо на 1 януари                                | 231             | 330             |
| Използвани провизии през годината /платени суми/ | -               | (69)            |
| Отменени провизии през годината                  | -               | (30)            |
| Начислени провизии през годината                 | -               | -               |
| <b>Салдо на 31 декември</b>                      | <b>231</b>      | <b>231</b>      |

По данни на адвокатския екип заведените дела срещу купувачи на имоти от Дружеството, които засягат правото на собственост на вече продадените имоти, ще бъдат загубени и купувачът ще бъде отстранен от имотите. Поради тази причина Дружеството е начислило 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 обезпечаваш изпълнението (137 хил.лв.) и неустойка за забава (61 хил.лв.) е образувано дело срещу Адванс Терафонд АДСИЦ. Въз основа на становище на адвокатския екип към 31 декември 2023 г. е начислена провизия в размер на 81 хил.лв., в която е включена и законна лихва върху очакваното задължение.

С определение от м.март 2024 г. на Върховен касационен съд делото приключи и за Дружеството възникна задължение за възстановяване на задържаната неустойка по прекратения договор и законна лихва върху част от нея, което доведе до намаляване на провизията за законна лихва с 12 хил.лв. Искът на клиента за обявяване на прекратения предварителен договор за окончателен беше изцяло отхвърлен. Задължението беше уредено след прихващане на вземане от клиента по присъдено възстановяване на направените от Адванс Терафонд АДСИЦ съдебни разноски в хода на делото.

През 2024 г. приключи положително едно от делата срещу купувачи на имоти от Дружеството. Съгласно постановеното и влязло в сила съдебно решение провизия за възстановяване на получена продажна цена в размер на 18 хил.лв. беше отменена.

### 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.

Размерът на дивидента от финансовия резултат за 2025 год. ще бъде определен в годишния финансов отчет.

На базата на решение на проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на 8 май 2025 г., Дружеството е разпределило дивидент за 2024 г. в размер на 8,085 хил. лева (0.095 лева на акция).

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 11. Провизии (продължение)

### 11.2 Провизия за дивиденди (продължение)

Размерът на дивиденда за 2024 г. беше определен по следния начин:

|  | <u>2024</u>       |
|--|-------------------|
| Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход  | 1,445             |
| <i>Корекция за:</i>  |                   |
| Приходи от последваща оценка на имоти (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)  | (4,795)           |
| Разходи от последваща оценка на имоти (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)  | 10,780            |
| Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦДС)  | (2,117)           |
| Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)  | 3,286             |
| Печалби от опции при договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.4 от ЗДСИЦДС)   | (18)              |
| Положителна разлика между дисконтирана продажна цена и историческа стойност при приключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС) | <u>19</u>         |
| <i>Коригиран финансов резултат за периода</i>  | <u>8,600</u>      |
| Дивидент за разпределение, съгласно решение на Общо събрание на акционерите – 94.01 %  | 8,085             |
| Задължение за дивидент към 31.12.2024 - 90% от коригирания финансов резултат   | <u>(7,740)</u>    |
| <b>Задължение за дивидент за доначисление през 2025</b>  | <b><u>345</u></b> |

През 2025 г. и 2024 г. движението в задължението за дивиденди е както следва:

|   | <u>2025</u>      | <u>2024</u>         |
|---|------------------|---------------------|
|   | <i>хил. лв.</i>  | <i>хил. лв.</i>     |
| Салдо на 1 януари                           | 7,805            | 17,129              |
| Доначислен разпределен дивидент за 2024 г.  | 345              | -                   |
| Изплатен дивидент, нетно след удържан данък | (7,949)          | (16,787)            |
| Удържан данък при изплащане на дивидент     | (131)            | (276)               |
| Провизия за дивидент за текущата година     | -                | 7,740               |
| Доначислен разпределен дивидент за 2023 г.  | -                | 1                   |
| Дивиденди с изтекъл давностен срок          | <u>-</u>         | <u>(2)</u>          |
| <b>Салдо на 31 декември</b>                 | <b><u>70</u></b> | <b><u>7,805</u></b> |

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е отчело задължение по неизплатени дивиденди за периода от 2020 г. до 2024 г., общо в размер на 70 хил.лв.

На 29 декември 2025 г. приключи изплащането от Юробанк България АД на дивиденди за 2024 г. на акционери с лични сметки. Неизплатените дивиденди в размер на 20 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 същата дата към Адванс Терафонд АДСИЦ.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е отчело задължение по неизплатени дивиденди за периода от 2019 г. до 2023 г., общо в размер на 65 хил.лв.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 12. Търговски и други задължения

|  | <u>2025</u>         | <u>2024</u>         |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     |
| Получени аванси за стопанската 2025-2026 г.          | 1,151               | -                   |
| Получени аванси за продажба на имоти                 | 1,118               | 52                  |
| Задължения към обслужващото дружество (Бележка 13.1) | 887                 | 1,215               |
| Задължения към доставчици и брокери                  | 150                 | 55                  |
| Получени аванси за стопанската 2024-2025 г.          | -                   | 1,230               |
| Други  | 11                  | 12                  |
|  | <u><b>3,317</b></u> | <u><b>2,564</b></u> |

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

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

## 13. Оповестяване на свързани лица

### 13.1 Възнаграждение на обслужващо дружество - трето лице по смисъла на ЗДСИЦС

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството към 31 декември 2025 г. в размер на 32.25% (към 31 декември 2024 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 2025 г.

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

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

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги към Карол Финанс възлиза на 4,347 хил. лв. и 3,749 хил. лв. за 2025 г. и 2024 г. съответно.

|                                       | 2025              | 2024                |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
|                                       | <i>хил. лв.</i>   | <i>хил. лв.</i>     |
| Салдо на 1 януари                     | 1,215             | 887                 |
| Начислени през годината (Бележка 5.3) | 4,347             | 3,749               |
| Платени през годината                 | <u>(4,675)</u>    | <u>(3,421)</u>      |
| <b>Салдо на 31 декември</b>           | <b><u>887</u></b> | <b><u>1,215</u></b> |

#### 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 2025 г. възнаграждения в размер на 152 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 22 хил. лв. (през 2024 г. възнаграждения в размер на 151 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 22 хил. лв.).

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

#### 13.3 Транзакции с други свързани лица

##### 2025 г.

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството е осъществило следните транзакции и отчита следните салда с Агро Тера Север ЕАД, което е под контрол на крайния собственик на капитала на обслужващото дружество – Станимир Маринов Каролев.

| <b>Наеми</b>        | Вземане в<br>началото на<br>годината | Начислени<br>през<br>годината | Получени<br>през<br>годината | Вземане в<br>края на<br>годината |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|                     | <i>хил. лв.</i>                      | <i>хил. лв.</i>               | <i>хил. лв.</i>              | <i>хил. лв.</i>                  |
| Агро Тера Север ЕАД | 939                                  | 727                           | (757)                        | 909                              |

##### 2024 г.

| <b>Наеми</b>        | Вземане в<br>началото на<br>годината | Начислени<br>през<br>годината | Получени<br>през<br>годината | Вземане в<br>края на<br>годината |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|                     | <i>хил. лв.</i>                      | <i>хил. лв.</i>               | <i>хил. лв.</i>              | <i>хил. лв.</i>                  |
| Агро Тера Север ЕАД | 963                                  | 1,076                         | (1,100)                      | 939                              |

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

#### 14. Доход на акция

|  | <u>2025</u>     | <u>2024</u>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Печалба за годината (хил. лв.)           | 7,062           | 1,445           |
| Средно претеглен брой акции, на база дни | 85,110,091      | 85,110,091      |
| Доход на една акция (лева)               | 0.08            | 0.02            |

Средно претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение, емитирани през периода, като всеки брой акции предварително се умножи със средновременния фактор.

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

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

##### *Кредитен риск*

Дружеството прилага кредитни политики, с цел привличане на клиенти с подходяща кредитна репутация за управление на инвестиционни имоти, кредитна история и финансови възможности. Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск.

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

|  | <u>2025</u>     | <u>2024</u>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 8)   | 3,855           | 3,233           |
| Вземания от продажби на разсрочено плащане (Бележка 7)   | 695             | 91              |
| Вземания от лихви по депозити в лева (Бележка 8)   | 42              | 35              |
| Съдебни и присъдени вземания (Бележка 8)   | 15              | 14              |
| Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2023 г. от Юробанк България АД | -               | 13              |
| Парични средства и краткосрочни депозити (Бележка 9)   | 7,910           | 9,684           |
|  | <u>12,517</u>   | <u>13,070</u>   |

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

*Кредитен риск (продължение)*

Анализът на кредитното качество на финансовите активи е както следва:

|   | <u>2025</u>         | <u>2024</u>         |
|---|---------------------|---------------------|
|   | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     |
| <b>Търговски вземания, брутно</b>                     |                     |                     |
| Вземания от наеми                                     | 1,861               | 1,853               |
| Вземания от клиенти по договори за разсрочено плащане | <u>695</u>          | <u>91</u>           |
| <b>Общо нито просрочени, нито обезценени</b>          | <b><u>2,556</u></b> | <b><u>1,944</u></b> |
| <b>Просрочени, но необезценени вземания</b>           |                     |                     |
| - просрочени до 30 дни                                | -                   | -                   |
| - просрочени между 30 – 90 дни                        | -                   | -                   |
| - просрочени между 90 – 180 дни                       | 1,994               | 1,378               |
| - просрочени между 180 – 360 дни                      | <u>-</u>            | <u>2</u>            |
| <b>Общо просрочени, но необезценени вземания</b>      | <b><u>1,994</u></b> | <b><u>1,380</u></b> |
| <b>Индивидуално обезценени вземания, бруто</b>        |                     |                     |
| - просрочени над 1 година                             | 55                  | 39                  |
| - просрочени между 2 и 5 години                       | <u>129</u>          | <u>142</u>          |
| <b>Общо индивидуално обезценени вземания</b>          | <b><u>184</u></b>   | <b><u>181</u></b>   |
| <i>Минус провизия за обезценка на вземания</i>        | <u>(184)</u>        | <u>(181)</u>        |
| <b>Общо вземания след загуба от обезценка</b>         | <b><u>4,550</u></b> | <b><u>3,324</u></b> |

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

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

| Рейтинг | <u>2025</u>         | <u>2024</u>         |
|---------|---------------------|---------------------|
|         | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     |
| BBB -*  | 4,000               | -                   |
| A*      | 3,859               | 4,500               |
| BBB +** | <u>-</u>            | <u>5,131</u>        |
|         | <b><u>7,859</u></b> | <b><u>9,631</u></b> |

\* Рейтингът е потвърден от Fitch Ratings

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

*Ликвиден риск*

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез публично предлагане на акции и чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти.

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

**На 31 декември 2025 г.**

|   | Под 1<br>месец  | 1-3<br>месеца   | 3 мес.-<br>1 година | От 1 до 5<br>години | Общо            |
|---|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| <i>Финансови активи</i>                   |                 |                 |                     |                     |                 |
|   | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i> |
| Парични средства и краткосрочни депозити* | 3,859           | 2,000           | 2,000               | -                   | 7,859           |
| Търговски вземания, нетно от обезценка    | 1,994           | -               | 1,861               | -                   | 3,855           |
| Вземания от разсрочени продажби, брутно   | -               | -               | 11                  | 684                 | 695             |
| Вземания от лихви по депозити в лева      | -               | 21              | 21                  | -                   | 42              |
| Съдебни и присъдени вземания              | -               | -               | 15                  | -                   | 15              |
|   | <b>5,853</b>    | <b>2,021</b>    | <b>3,908</b>        | <b>684</b>          | <b>12,466</b>   |

*Финансови пасиви*

|                                     | Под 1<br>месец  | 1-3<br>месеца   | 3 мес.-<br>1 година | От 1 до 5<br>години | Общо            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------|
|                                     | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i> |
| Задължения към свързани предприятия | 885             | -               | 2                   | -                   | 887             |
| Задължения към доставчици и брокери | 150             | -               | -                   | -                   | 150             |
| Задължение за дивидент              | 70              | -               | -                   | -                   | 70              |
|                                     | <b>1,105</b>    | <b>-</b>        | <b>2</b>            | <b>-</b>            | <b>1,107</b>    |

**На 31 декември 2024 г.**

|   | Под 1<br>месец  | 1-3<br>месеца   | 3 мес.-<br>1 година | От 1 до 5<br>години | Общо            |
|---|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| <i>Финансови активи</i>   |                 |                 |                     |                     |                 |
|   | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i> |
| Парични средства и краткосрочни депозити*   | 4,500           | 3,131           | 2,000               | -                   | 9,631           |
| Търговски вземания, нетно от обезценка  | 1,380           | -               | 1,853               | -                   | 3,233           |
| Вземания от разсрочени продажби, брутно   | -               | -               | 91                  | -                   | 91              |
| Вземания от лихви по депозити в лева  | -               | 22              | 13                  | -                   | 35              |
| Съдебни и присъдени вземания  | -               | 14              | -                   | -                   | 14              |
| Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2023г. от Юробанк България АД | 13              | -               | -                   | -                   | 13              |
|   | <b>5,893</b>    | <b>3,167</b>    | <b>3,957</b>        | <b>-</b>            | <b>13,017</b>   |

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

*Ликвиден риск(продължение)*

**На 31 декември 2024 г.**

|                                     | Под 1<br>месец  | 1-3<br>месеца   | 3 мес.-<br>1 година | От 1 до 5<br>години | Общо            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| <i>Финансови пасиви</i>             |                 |                 |                     |                     |                 |
|                                     | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i>     | <i>хил. лв.</i> |
| Задължения към свързани предприятия | 1,215           | -               | -                   | -                   | 1,215           |
| Задължения към доставчици и брокери | 29              | 26              | -                   | -                   | 55              |
| Задължение за дивидент              | 65              | -               | 7,740               | -                   | 7,805           |
|                                     | <b>1,309</b>    | <b>26</b>       | <b>7,740</b>        | <b>-</b>            | <b>9,075</b>    |

\*Паричните средства и краткострочни депозити са достъпни при поискване.

*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 2025 г. Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск

*Валутен риск*

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31 декември 2025 г. финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро. 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.

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

*Пазарен риск (продължение)*

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

|                                | 31 декември 2025 г.             |   | 31 декември 2024 г.             |   |
|--------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
|                                | Справедлива<br>цена<br>хил. лв. | % от<br>нетните<br>активи,<br>оценени по<br>пазарна<br>цена | Справедлива<br>цена<br>хил. лв. | % от<br>нетните<br>активи,<br>оценени по<br>пазарна<br>цена |
| Земеделски земи                | 301,515                         | 99.66   | 308,777                         | 99.67   |
| Имоти в урбанизирани територии | 1,016                           | 0.34  | 1,016                           | 0.33  |
| Общо                           | <b>302,531</b>                  | <b>100.00</b>   | <b>309,793</b>                  | <b>100.00</b>   |

*Капиталов риск*

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура. Стратегията на Дружеството остава без промяна от края на 2024 г. Капиталовата структура се състои от парични средства и краткосрочни депозити и собствен капитал (виж съответно Бележка 9 и Бележка 10).

|  | 2025     | 2024     |
|--|----------|----------|
|  | хил. лв. | хил. лв. |
| Общо задължения  | 3,618    | 10,600   |
| Намалени с: парични средства и краткосрочни депозити                 | (7,910)  | (9,684)  |
| Нетен дълг   | (4,292)  | 916      |
| Дългосрочни пасиви   | -        | -        |
| Собствен капитал   | 319,355  | 312,632  |
| Коефициент на задлъжнялост (дългосрочни пасиви към собствен капитал) | 0        | 0        |

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 16. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2025 г.

|   | Дата на<br>оценка | Балансова<br>стойност | Котирани<br>цени на<br>активни<br>пазари<br>(Ниво 1) | Значителни<br>наблюдавани<br>входящи<br>данни<br>(Ниво 2) | Значителни<br>ненаблюда-<br>вани данни<br>(Ниво 3) |
|---|-------------------|-----------------------|--|---|--|
|   |                   | <i>хил. лв.</i>       | <i>хил. лв.</i>                                      | <i>хил. лв.</i>   | <i>хил. лв.</i>                                    |
| <b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>             |                   |                       |  |   |  |
| Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)                           |                   |                       |  |   |  |
| Земеделски земи   | 31.12.2025        | 301,515               | -  | -   | 301,515  |
| Имоти в урбанизирани територии                              | 31.12.2025        | 1,016                 | -  | -   | 1,016  |
| Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)       | 31.12.2025        | 7,820                 | -  | -   | 7,820  |
| <b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b> |                   |                       |  |   |  |
| Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7)      | 31.12.2025        | 695                   | -  | 695   | -  |

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2024 г.

|   | Дата на<br>оценка | Балансова<br>стойност | Котирани<br>цени на<br>активни<br>пазари<br>(Ниво 1) | Значителни<br>наблюдавани<br>входящи<br>данни<br>(Ниво 2) | Значителни<br>ненаблюда-<br>вани данни<br>(Ниво 3) |
|---|-------------------|-----------------------|--|---|--|
|   |                   | <i>хил. лв.</i>       | <i>хил. лв.</i>                                      | <i>хил. лв.</i>   | <i>хил. лв.</i>                                    |
| <b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>             |                   |                       |  |   |  |
| Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)                           |                   |                       |  |   |  |
| Земеделски земи   | 31.12.2024        | 308,777               | -  | -   | 308,777  |
| Имоти в урбанизирани територии                              | 31.12.2024        | 1,016                 | -  | -   | 1,016  |
| Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)       | 31.12.2024        | 261                   | -  | -   | 261  |
| <b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b> |                   |                       |  |   |  |
| Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7)      | 31.12.2024        | 91                    | -  | 91  | -  |

През 2025 г. и 2024 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

## 16. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

### Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

| <i>Финансови активи</i>   | <i>Отчетна стойност</i> |                | <i>Справедлива стойност</i> |                |
|---|-------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|   | <u>2025</u>             | <u>2024</u>    | <u>2025</u>                 | <u>2024</u>    |
|   | <i>хил.лв.</i>          | <i>хил.лв.</i> | <i>хил.лв.</i>              | <i>хил.лв.</i> |
| Търговски вземания  | 3,855                   | 3,233          | 3,855                       | 3,233          |
| Вземания по разсрочени продажби   | 695                     | 91             | 695                         | 91             |
| Вземания от лихви по депозити   | 42                      | 35             | 42                          | 35             |
| Съдебни и присъдени вземания  | 15                      | 14             | 15                          | 14             |
| Парични средства при Централен депозитар АД след приключило изплащане на дивиденди за 2023г. от Юробанк България АД | -                       | 13             | -                           | 13             |
| Парични средства и краткосрочни депозити  | 7,910                   | 9,684          | 7,910                       | 9,684          |

| <i>Финансови пасиви</i>             | <i>Отчетна стойност</i> |                | <i>Справедлива стойност</i> |                |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|                                     | <u>2025</u>             | <u>2024</u>    | <u>2025</u>                 | <u>2024</u>    |
|                                     | <i>хил.лв.</i>          | <i>хил.лв.</i> | <i>хил.лв.</i>              | <i>хил.лв.</i> |
| Задължение към свързани предприятия | 887                     | 1,215          | 887                         | 1,215          |
| Задължения към доставчици и брокери | 150                     | 55             | 150                         | 55             |
| Задължения за дивидент              | 70                      | 7,805          | 70                          | 7,805          |

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

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

## 17. Събития след отчетната дата

Не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която междинният финансов отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.