АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 септември 2026

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

Съдържание

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 възприети по-рано 18
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

От началото на 2026 г. до края на отчетния период банка депозитар е Обединена Българска Банка АД.

С Решение № 662 – ДСИЦ от 01.10.2026 г. на Комисията за финансов надзор е одобрена замяна на Обединена Българска Банка АД с Юробанк България АД като банка депозитар на Адванс Терафонд АДСИЦ.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

	Бележки	2026	2025
		хил.евро	*хил.евро*
Приходи			
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	5.1	15,197	5,390
Балансова стойност на продадените имоти		(13,746)	(3,918)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		1,451	1,472
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	5.1	3,388	3,520
Приходи от лихви	5.5	126	40
Други приходи	5.2	7	50
Общо приходи		**4,972**	**5,082**
Разходи			
Разходи за външни услуги	5.3	(2,548)	(2,121)
Разходи, свързани с персонала		(100)	(83)
Финансови разходи		(2)	(2)
Загуби от обезценка на спорни имоти		-	(31)
Други разходи	5.4	(4)	(5)
Общо разходи		**(2,654)**	**(2,242)**
Печалба за периода		**2,318**	**2,840**
Друг всеобхватен доход за периода		**-**	**-**
Общ всеобхватен доход за периода		**2,318**	**2,840**
Доход на акция (евро)	14	0.027	0.033

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:49:24 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

Yoana Tsvetanova Georgieva
Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva
Date: 2026.10.23 11:43:22 +03'00'

Йоана Георгиева
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 23 октомври 2026 г.

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

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 30 септември 2026 г.

	Бележки	2026	2025
		хил.евро	*хил.евро*
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	142,499	150,977
Вземания от продажби на разсрочено плащане	7	5,560	350
		148,059	**151,327**
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	2,381	2,053
Вземания от продажби на разсрочено плащане	7	884	6
Парични средства и краткосрочни депозити	9	5,760	4,044
		9,025	**6,103**
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	1,857	5,130
ОБЩО АКТИВИ		**158,941**	**162,560**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	43,406	43,516
Премии от емисия	10.2	22,196	22,196
Други резерви	10.3	27	27
Неразпределена печалба		91,867	89,444
Общо собствен капитал		**157,496**	**155,183**
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	12	1,270	1,696
Задължения за дивиденти	11.2	57	5,563
Провизии	11.1	118	118
		1,445	**7,377**
Общо пасиви		**1,445**	**7,377**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**158,941**	**162,560**

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:49:59 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

Yoana Tsvetanova Georgieva
Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva
Date: 2026.10.23 11:43:44 +03'00'

Йоана Георгиева
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 23 октомври 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 периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

	Основен капитал (Бележка 10.1)	Премии от емисии (Бележка 10.2)	Други резерви (Бележка 10.3)	Неразпределена печалба	Общо
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*
На 1 януари 2025 г.	**43,516**	**22,196**	**24**	**94,110**	**159,846**
Печалба за периода	-	-	-	1,037	1,037
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	-	-	1,037	1,037
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(5,703)	(5,703)
Дивиденти с изтекъл давностен срок	-	-	3	-	3
На 31 декември 2025 г.	**43,516**	**22,196**	**27**	**89,444**	**155,183**
На 1 януари 2026 г.	**43,516**	**22,196**	**27**	**89,444**	**155,183**
Превалутиране на основен капитал от лева в евро (Бележка 10.1)	(110)	-	-	110	0
Операции със собствениците					
Дивидент (Бележка 11.2)	-	-	-	(5)	(5)
Печалба за периода	-	-	-	2,318	2,318
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	-	-	2,318	2,318
На 30 септември 2026 г.	**43,406**	**22,196**	**27**	**91,867**	**157,496**

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:50:20 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

Yoana Tsvetanova Georgieva
Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva
Date: 2026.10.23 11:44:05 +03'00'

Йоана Георгиева
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 23 октомври 2026 г.

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

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

	Бележка	2026	2025
		хил.евро	*хил.евро*
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от наеми и продажби на инвестиционни имоти, включително обезщетения		11,840	8,624
Покупка на инвестиционни имоти		(2,066)	(2,484)
Парични потоци, свързани с възнаграждение на обслужващото дружество	13.1	(1,857)	(1,801)
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		(583)	(386)
Плащания, свързани с възнаграждения		(114)	(107)
Получени лихви по банкови депозити		39	47
Други парични потоци от оперативна дейност		(3)	18
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**7,256**	**3,911**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Парични потоци, свързани с изплащане на дивиденти	11.2	(5,539)	(4,131)
Други парични потоци за финансова дейност		(1)	(1)
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		**(5,540)**	**(4,132)**
Изменение на паричните средства и еквиваленти		1,716	(221)
Парични средства в началото на годината	9	4,044	4,951
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	**9**	**5,760**	**4,730**

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:50:45 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

Yoana Tsvetanova Georgieva
Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva
Date: 2026.10.23 11:44:23 +03'00'

Йоана Георгиева
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 23 октомври 2026 г.

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

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
За периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Адванс Терафонд АДСИЦ за периода, приключващ на 30 септември 2026 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 23 октомври 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. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, 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 30 септември 2026 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).

На 1 януари 2026 г., съгласно разпоредбите на Закона за въвеждане на еврото в Република България, номиналната стойност на всяка акция от капитала е превалутирана от 1 (един) лев на 0.51 (нула цяло и петдесет и един) евроцента.

Към 30 септември 2026 г., след извършено превалутиране от лева в евро, капиталът на Дружеството е в размер на 43,406,146 евро.

2.1 База за изготвяне

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

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за периода, приключващ на 30 септември 2026 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 геополитическото напрежение (вкл. конфликтите в Украйна и Близкия изток) не оказва 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 5,760 хил.евро, които заедно с текущите вземания в размер на 3,265 хил.евро са достатъчни да покрият текущите пасиви на Дружеството към 30 септември 2026 г., възлизащи на 1,445 хил.евро.

2.1 База за изготвяне (продължение)

На база на направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало индикатори, факти или обстоятелства, които да правят принципа-предположение за действащо предприятие неприложим или да пораждат значителни съмнения относно 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.

Съгласно чл.48, ал.7 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, финансовият отчет е представен в евро и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда евро (хил.евро), 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 евро, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството към 30 септември 2026 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.

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)

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.

- 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 30 септември 2026 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-претеглия 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 – времевия 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 пораждат 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, вкючително 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 възнаграждението, 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 създало 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 30 септември 2026 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 дивиденти.

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 котирани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба се ангажират външни независими оценители. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

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 дебитира 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 30 септември 2026 г. и към 31 декември 2025 г., Дружеството не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Бележка 5.1.

н) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 3 месеца. Ръководството на Дружеството счита, че депозитите с падеж над 3 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент, тъй като са лесно обратими в пари при несъществена загуба на стойност. Тези депозити са обратими в пари без писмено известие и без на Дружеството да се начисляват неустойки за предсрочно прекратяване, с изключение на начислените вече лихви.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе. Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

о) Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

2.2 Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

п) Задължение за дивиденти

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 дивиденти 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

Дружеството е приело всички нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, влезли в сила през текущия период.

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).

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.

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

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

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

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

- Определяне на преценка на ограничението върху променливото възнаграждение до размера за който е много вероятно, че в последствие няма да възникне съществен обрат на признатите приходи.

Така както е описано по-горе, договорите за продажба на инвестиционни имоти с отложено плащане, включват право за връщане, което поражда променливо възнаграждение.

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 анализирало 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 30 септември 2026 г. и към 31 декември 2025 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.

- 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.

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

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

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

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 дивиденти

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 дивиденти 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 30 септември 2026 г. и към 31 декември 2025 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.

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.

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

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 2025 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 2025 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 30 септември 2026 г. и 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 разсрочено плащане. Допълнителна информация за вземанията по договори за разсрочено плащане е представена в Бележка 7.

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

Стандарти и изменения, издадени от СМСС/ КРМСФО и одобрени от ЕС, които все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано:

Стандартите и измененията, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са влезли в сила към датата на издаване на финансовия отчет и не са приложени по-рано, са изброени по-долу. Дружеството възнамерява да приеме тези стандарти и изменения, когато те влязат в сила.

- Изменения на Класификацията и Оценяването на финансовите инструменти (Изменения на МСФО 9 и МСФО 7) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г.);
- Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия (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.).

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

Стандарти и изменения, издадени от СМСС/ КРМСФО и одобрени от ЕС, които все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано (продължение):

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

Стандарти и изменения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:

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

- 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, включително Изменения към тях (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.);
- Изменения на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове — превалутиране към валута на представяне при хиперинфлационна икономика (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.).

Дружеството е в процес на оценка на потенциалния ефект от прилагането на тези стандарти и изменения към съществуващи стандарти върху финансовия отчет на Дружеството.

5. Приходи и разходи

5.1 Приходи от външни клиенти

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Приходи от продажби		
Приходи от продажба на разсрочено плащане на имоти	8,289	-
Приходи от директни продажби на имоти	6,908	5,390
	15,197	**5,390**
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	*3,388*	*3,520*
Общо приходи от външни клиенти	**18,585**	**8,910**

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	2026	2025
		хил.евро	*хил.евро*
Клиент 1	Продажби	1,499	-
Клиент 2	Продажби	1,141	-
Клиент 3	Продажби	972	-
Клиент 4	Продажби	881	-
Клиент 5	Продажби	-	1,440
Клиент 6	Продажби	-	1,052
Клиент 7	Продажби	-	554
Клиент 8	Продажби	-	398
Клиент 9	Продажби	-	372
Клиент 10	Продажби	-	351
Клиент 11	Наеми	672	757
Клиент 12*	Наеми	279	279
Клиент 13	Наеми	220	216

*Клиент 12 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.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.2 Финансови приходи

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Приходи от лихви по договори за продажба на разсрочено плащане	108	-
Приходи от лихви по банкови депозити	18	40
	126	**40**

5.3 Други приходи

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Приходи от неустойка за забава на плащания от клиенти	5	-
Приходи от обезщетения за учредени вещни права/отчуждени имоти	1	22
Приход от обезщетение за спорни имоти	1	23
Приходи от обезценени/отписани в предходни периоди вземания	-	5
	7	**50**

5.4 Разходи за външни услуги

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Разходи за консултантски услуги *	2,025	1,782
Разходи за комисионни на брокери	475	299
Годишни такси	15	13
Административни разходи и такси при подготовка на документи за продажба на имоти	13	13
Разходи за реклама и публикации	10	9
Други разходи и такси	10	5
	2,548	**2,121**

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

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Възнаграждение на обслужващото дружество (Бележка 13.1)	1,995	1,760
Разходи за оценителски услуги	17	10
Други консултантски услуги	13	12
	2,025	**1,782**

5. Приходи и разходи (продължение)

5.5 Други разходи

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Разходи за обучения и семинари	1	1
Балансова стойност на отчуждени имоти	1	4
Други	2	-
	4	**5**

6. Имоти

6.1 Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Имоти в урбанизирани територии	Общо
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*
Ниво в йерархията на справедливите стойности	Ниво 3	Ниво 3	Ниво 3
Справедлива стойност			
На 1 януари 2025 г.	**157,875**	**520**	**158,395**
Придобити през годината	4,493	-	4,493
Продадени през годината	(4,170)	-	(4,170)
Отчуждени имоти	(7)	-	(7)
Загуба от обезценка на спорни имоти	(31)	-	(31)
Класифицирани, като активи, държани за продажба (Бележка 6.2)	(3,998)	-	(3,998)
На 31 декември 2025 г.	**154,162**	**520**	**154,682**
Последваща оценка до справедлива стойност	(3,705)	-	(3,705)
На 31 декември 2025 г.	**150,457**	**520**	**150,977**
Справедлива стойност			
На 1 януари 2026 г.	**150,457**	**520**	**150,977**
Придобити през периода	1,996	-	1,996
Продадени през периода	(8,616)	-	(8,616)
Отчуждени имоти	(1)	-	(1)
Класифицирани, като активи, държани за продажба (Бележка 6.2)	(1,857)	-	(1,857)
На 30 септември 2026 г.	**141,979**	**520**	**142,499**
Последваща оценка до справедлива стойност	-	-	-
На 30 септември 2026 г.	**141,979**	**520**	**142,499**

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

В съответствие с оповестеното в Бележка 6.2 към 30 септември 2026 г. Дружеството има подписани предварителни договори за директни продажби на 482 дка земеделски земи и предварителни договори за продажби на разсрочено плащане на 1,594 дка земеделски земи.

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.

Оценка на справедлива стойност

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2025 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 2025 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 2025 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 2025 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 511 евро (1 000 лв.) до 1 483 евро (2 900 лв.) на декар в зависимост от местоположението и площта на наблюдаваните аналози. За имотите придобити през последното тримесечие на 2025 г. за справедлива стойност се приема стойността на покупката им.

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

Използваните средни нива на доход по общини при оценката са в интервал от 10 евро (20 лв.) до 46 евро (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 2025 – 2026 година.

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

6. Имоти (продължение)

6.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедлива стойност (продължение)

Оценката на инвестиционните имоти към 31 декември 2025 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.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) при пазарните нива на земеделските имоти биха довели до съществено по-висока/(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 към 30 септември 2026 договори за аренда и наем, за изминалата стопанска 2025-2026 година, на приблизително 150,438 декара земеделски земи. За сравнение сключените към 30 септември 2025 договори за аренда и наем, за предходната стопанска 2024-2025 година, са за 152,056 декара земеделски земи. Реализираните приходи от аренда и наем за периода 30 септември 2026 г. и 30 септември 2025 г., съответно в размер на 3,388 хил. евро и 3,520 хил. евро, са отразени в отчета за всеобхватния доход.

През изминалия период Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 7,022 декара земеделски земи (2025 г: 4,330 декара земеделски земи);
- продажби по договори при условия на разсрочено плащане 7,784 декара земеделски земи (2025 г.: няма)

6.2 Инвестиционни имоти държани за продажба

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Салдо на 1 януари	5,130	133
Продадени през периода	(5,130)	(133)
Класифицирани като имоти държани за продажба (Бележка 6.1)	1,857	3,998
Последваща оценка до справедлива стойност	-	1,132
Салдо в края на периода	**1,857**	**5,130**

Към 30 септември 2026 г. Дружеството има сключени предварителни договори за директни продажби на 482 дка земеделски земи и предварителни договори за продажби на разсрочено плащане на 1,594 дка земеделски земи. (към 31 декември 2025 г.: 1,864 дка земеделски земи за директна продажба и 2,556 дка земеделски земи за продажби на разсрочено плащане). 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.

7. Вземания от продажби на разсрочено плащане

Към 30 септември 2026 г.

	до 1 год.	от 1 до 5 год.	Общо
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	1,183	6,157	7,340
Незаработен финансов доход	(299)	(597)	(896)
Балансова стойност	**884**	**5,560**	**6,444**

Към 31 декември 2025 г.

	до 1 год.	от 1 до 5 год.	Общо
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*
Брутни вземания по договори за продажба с разсрочено плащане	23	391	414
Незаработен финансов доход	(17)	(41)	(58)
Балансова стойност	**6**	**350**	**356**

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 вноска по договор.

Към 30 септември 2026 г. Дружеството има сключени договори за продажба на 8,176 декара земеделски земи при условията на разсрочено плащане на цената. (31 декември 2025 г.: 392 декара).

8. Търговски и други вземания

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Вземания от наеми, брутно	2,336	2,064
Обезценка	(94)	(94)
Вземания от наеми, нетно от обезценка	2,242	1,970
Аванси на брокери и контрагенти	66	22
Парични средства в Юробанк България АД на разположение за изплащане на дивиденти за 2025 г. (Бележка 11.2)	28	-
Съдебни и присъдени вземания	7	8
Вземания от лихви по депозити	-	22
Други	38	31
	2,381	**2,053**

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми към 30 септември 2026 г. е 94 хил.евро (31 декември 2025 г.: 94 хил.евро).

8. Търговски и други вземания (продължение)

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми през 2026 г. и 2025 г. е както следва:

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Салдо на 1 януари	94	93
Начислена обезценка	-	28
Възстановена обезценка	-	(9)
Отписана обезценка срещу балансова стойност на вземания	-	(18)
Салдо в края на периода	**94**	**94**

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

			Просрочени, но необезценени				
	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-180 дни	>180 дни
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*
2026	2,242	1,765	-	-	-	-	477
2025	1,970	950	-	-	-	1,020	-

9. Парични средства и краткосрочни депозити

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Парични средства в брой	23	26
Парични средства в банкови сметки	5,737	1,973
Краткосрочни депозити	-	2,045
	5,760	**4,044**

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).

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 превалутирана номинална стойност в размер на 0,51 (нула цяло и петдесет и един) евроцента 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.

Превалутирането в евро на основния капитал на Адванс Терафонд АДСИЦ към 1 януари 2026 г. се извърши по следния начин:

	Брой акции от основния капитал	Номинална стойност на една акция в лева	Стойност на основния капитал в лева	Стойност на основния капитал в евро
На 31 декември 2025 г.	85,110,091	1,00	85,110,091	43,516,099

	Брой акции от основния капитал	Номинална стойност на една акция в евро	Стойност на основния капитал в евро на база номинална стойност на една акция
На 1 януари 2026 г.	85,110,091	0,51	43,406,146
На 30 септември 2026 г.	**85,110,091**	**0,51**	**43,406,146**

В съответсвие с изискванията на чл.31, ал.2 от ЗВЕРБ, разликата от 109,953 евро между стойността на капитала, която се получава при прилагане на общото правило за превалутиране на салда (43,516,099 евро), и стойността на капитала, която се получава по специалния ред за превалутиране на всяка акциия (43,406,146 евро) се отрази на 1 януари 2026 г. като неразпределена печалба на Дружеството от минали години.

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

	30 септември 2026 г.	30 септември 2026 г.	31 декември 2025 г.	31 декември 2025 г.
	Брой акции	Участие (%)	Брой акции	Участие (%)
Карол Финанс ЕООД	27,450,312	32.25	27,450,312	32.25
Универсален Пенсионен Фонд ОББ	5,902,143	6.93	5,875,503	6.90
	33,352,455	**39.18**	**33,325,815**	**39.15**

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 30 септември 2026 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 106 юридически лица /26,074,198 броя акции/ и 2 075 физически лица /25,683,438 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

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.

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

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.2 Премийни резерви

Към 30 септември 2026 г. премийните резерви са в размер на 22,196 хил.евро (31 декември 2025 г.: 22,196 хил.евро). 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 дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок за изплащане се отнасят в други резерви на Дружеството. Към 30 септември 2026 г. : 27 хил.евро (31 декември 2025 г. : 27 хил. евро).

11. Провизии

11.1 Общи провизии

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Салдо на 1 януари	118	118
Използвани провизии през периода	-	-
Отменени провизии през периода	-	-
Начислени провизии през периода	-	-
Салдо в края на периода	**118**	**118**

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 118 хил.евро провизии за възстановяване на получената продажна цена на купувачите.

11.2 Задължение за дивиденти

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.

На базата на решение на проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на 14 май 2026 г., Дружеството е разпределило дивидент за 2025 г. в размер на 5,532 хил. евро (0.065 евро на акция).

11. Провизии (продължение)

11.2 Задължение за дивиденти (продължение)

Размерът на дивидента за 2025 г. беше определен по следния начин:

	2025 *хил.евро*
Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход	1,037
Корекция за:	
Приходи от последваща оценка на имоти (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)	(6,373)
Разходи от последваща оценка на имоти (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦДС)	8,946
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦДС)	(1,497)
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦДС)	4,000
Положителна разлика между дисконтирана продажна цена и историческа стойност при приключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.5 от ЗДСИЦДС)	164
Печалби от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за разсрочени продажби (чл.29, ал.3, т.4 от ЗДСИЦ)	(138)
Балансова стойност на отчуждени части от имоти	7
Историческа стойност на отчуждени части от имоти	(5)
Коригиран финансов резултат за периода	6,141
Дивидент за разпределение, съгласно решение на Общо събрание на акционерите – 90.08 %	5,532
Задължение за дивидент към 31.12.2025 - 90% от коригирания финансов резултат	(5,527)
Задължение за дивидент за доначисление през 2026	**5**

През 2026 г. и 2025 г. движението в задължението за дивиденти е както следва:

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Салдо на 1 януари	5,563	3,991
Доначислен разпределен дивидент за 2025 г.	5	-
Изплатен дивидент, нетно след удържан данък	(5,423)	(4,061)
Удържан данък при изплащане на дивидент	(88)	(67)
Провизия за дивидент за текущата година	-	5,527
Доначислен разпределен дивидент за 2024 г.	-	176
Дивиденти с изтекъл давностен срок	-	(3)
Салдо в края на периода	**57**	**5,563**

*На разположение в Юробанк България АД до 25 декември 2026 г. е сума в размер на 28 хил. евро за изплащане на дивиденти за 2025 г. на акционери с лични сметки в Централен депозитар АД.

Към 30 септември 2026 г. Дружеството е отчело задължение по неизплатени дивиденти за периода от 2020 г. до 2024г., общо в размер на 29 хил.евро (31 декември 2025 г.: 36 хил.евро).

12. Търговски и други задължения

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Задължения към обслужващото дружество (Бележка 13.1)	592	453
Получени аванси за стопанската 2026-2027 г.	474	-
Получени аванси за продажба на имоти	194	572
Задължения към доставчици и брокери	6	77
Получени аванси за стопанската 2025-2026 г.	-	588
Други	4	6
	1,270	**1,696**

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 ЗДСИЦДС

Адванс Терафонд АДСИЦ има сключен договор за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството към 30 септември 2026 г. в размер на 32.25% (към 31 декември 2025 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.

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

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

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги от Карол Финанс ЕООД възлиза на 1,995 хил.евро и 1,760 хил.евро към 30 септември 2026 г. и 30 септември 2025 г. съответно.

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Салдо на 1 януари	454	621
Начислени през периода (Бележка 5.3)	1,995	1,760
Платени през периода	(1,857)	(1,801)
Салдо в края на периода	**592**	**580**

13.2 Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на директорите (СД) се определят от Общото събрание на акционерите. На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 14 май 2026 г. бяха определени следните възнаграждения: брутно месечно възнаграждение на Председателя на СД – 3 000 (три хиляди) евро, на Изпълнителния директор – 3 500 (три хиляди и петстотин) евро и на неизпълнителния член на СД – 1 750 (хиляда седемстотин и петдесет) евро.

Дружеството е изплатило на членовете на Съвета директорите от началото на отчетния период до края на м.септември 2026 г. възнаграждения в размер на 72 хил.евро, в това число осигуровки в размер на 10 хил.евро (30 септември 2025 г.: 58 хил.евро, в това число 9 хил.евро осигуровки).

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

13.3 Транзакции с други свързани лица

01 януари 2026 г. – 30 септември 2026 г.

Към 30 септември 2026 г. и към 30 септември 2025 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.

Наеми	Вземане в началото на периода	Начислени през периода	Получени през периода	Вземане в края на периода
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*
Агро Тера Север ЕАД	465	279	-	744

Към 30 септември 2026 г. Адванс Терафонд АДСИЦ е осъществило следните транзакции (плащания) и отчита следните салда с адвокат Борислав Витанов – Председател на СД на Дружеството.

Юридически услуги	Задължение в началото на периода	Начислени през периода	Платени през периода	Задължение в края на периода
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*
Адвокат Борислав Витанов	-	1	(1)	-

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

13.3 Транзакции с други свързани лица (продължение)

01 януари 2025 г. – 30 септември 2025 г.

Наеми	Вземане в началото на периода	Начислени през периода	Получени през периода	Вземане в края на периода
	хил.евро	*хил.евро*	*хил.евро*	*хил.евро*
Агро Тера Север ЕАД	480	279	(387)	372

14. Доход на акция

	30 септември 2026	30 септември 2025
	хил.евро	*хил.евро*
Печалба за периода (хил.евро)	2,318	2,840
Средно претеглен брой акции, на база дни	85,110,091	85,110,091
Доход на една акция (евро)	0.027	0.033

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 средновремевия 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:

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Вземания от продажби на разсрочено плащане (Бележка 7)	6,444	356
Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 8)	2,242	1,970
Парични средства в Юробанк България АД на разположение за изплащане на дивиденти за 2025 г. (Бележка 11.2)	28	-
Съдебни и присъдени вземания (Бележка 8)	7	8
Вземания от лихви по депозити (Бележка 8)	-	22
Парични средства и краткосрочни депозити (Бележка 9)	5,760	4,044
	14,481	**6,400**

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:

	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
Търговски вземания, брутно		
Вземания от клиенти по договори за разсрочено плащане	6,444	356
Вземания от наеми	1,765	950
Общо нито просрочени, нито обезценени	**8,209**	**1,306**
Просрочени, но необезценени вземания		
- просрочени до 30 дни	-	-
- просрочени между 30 – 90 дни	-	-
- просрочени между 90 – 180 дни	-	1,020
- просрочени между 180 – 360 дни	477	-
Общо просрочени, но необезценени вземания	**477**	**1,020**
Индивидуално обезценени вземания, бруто		
- просрочени над 1 година	-	28
- просрочени между 2 и 5 години	94	66
Общо индивидуално обезценени вземания	**94**	**94**
Минус провизия за обезценка на вземания	*(94)*	*(94)*
Общо вземания след загуба от обезценка	**8,686**	**2,326**

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	2026	2025
	хил.евро	*хил.евро*
A*	5,737	1,973
BBB -*	-	2,045
	5,737	**4,018**

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

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 30 септември 2026 г.

Финансови активи	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
	хил.евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Вземания от разсрочени продажби, брутно	27	31	1,125	6,157	7,340
Парични средства и краткосрочни депозити*	5,737	-	-	-	5,737
Търговски вземания, нетно от обезценка	2,242	-	-	-	2,242
Парични средства в Юробанк България АД на разположение за изплащане на дивиденти за 2025г.	-	28	-	-	28
Съдебни и присъдени вземания	-	7	-	-	7
	8,006	**66**	**1,125**	**6,157**	**15,354**

Финансови пасиви	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
	хил. евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Задължения към свързани предприятия	561	4	27	-	592
Задължение за дивидент	57	-	-	-	57
Задължения към доставчици и брокери	6	-	-	-	6
	624	**4**	**27**	**-**	**655**

На 31 декември 2025 г.

Финансови активи	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
	хил. евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Парични средства и краткосрочни депозити*	1,973	1,022	1,023	-	4,018
Търговски вземания, нетно от обезценка	1,020	-	950	-	1,970
Вземания от разсрочени продажби, брутно	-	-	6	350	356
Вземания от лихви по депозити	-	11	11	-	22
Съдебни и присъдени вземания	-	-	8	-	8
	2,993	**1,033**	**1,998**	**350**	**6,374**

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

Ликвиден риск (продължение)

На 31 декември 2025 г.

Финансови пасиви	Под 1 месец	1-3 месеца	3 мес.- 1 година	От 1 до 5 години	Общо
	хил. евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Задължения към свързани предприятия	452	-	1	-	453
Задължения към доставчици и брокери	77	-	-	-	77
Задължение за дивидент	36	-	5,527	-	5,563
	565	**-**	**5,528**	**-**	**6,093**

*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 30 септември 2026 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 30 септември 2026 г. финансовите активи и инвестиции са деноминирани в евро. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от 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.

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):

	30 септември 2026 г.		31 декември 2025 г.	
	Справедлива цена хил. евро	% от нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена хил. евро	% от нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделски земи	141,979	99.64	150,457	99.67
Имоти в урбанизирани територии	520	0.36	520	0.33
Общо	**142,499**	**100.00**	**150,977**	**100.00**

Капиталов риск

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура. Стратегията на Дружеството остава без промяна от края на 2025 г. Капиталовата структура се състои от парични средства и краткосрочни депозити и собствен капитал (виж съответно Бележка 9 и Бележка 10).

	2026	2025
	хил. евро	*хил. евро*
Общо задължения	1,445	7,377
Намалени с: парични средства и краткосрочни депозити	(5,760)	(4,044)
Нетен дълг	(4,315)	3,333
Дългосрочни пасиви	-	-
Собствен капитал	157,496	155,183
Коефициент на задлъжнялост (дългосрочни пасиви към собствен капитал)	0	0

16. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 30 септември 2026 г.

	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани данни (Ниво 3)
		хил. евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	30.09.2026	141,979	-	-	141,979
Имоти в урбанизирани територии	30.09.2026	520	-	-	520
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	30.09.2026	1,857	-	-	1,857
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7)	30.09.2026	6,444	-	6,444	-

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

	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани данни (Ниво 3)
		хил. евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Земеделски земи	31.12.2025	150,457	-	-	150,457
Имоти в урбанизирани територии	31.12.2025	520	-	-	520
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	31.12.2025	5,130	-	-	5,130
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Вземания по договори за разсрочено плащане (Бележка 7)	31.12.2025	356	-	356	-

През 2026 г. и 2025 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

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:

	Отчетна стойност		*Справедлива стойност*	
Финансови активи	2026	2025	2026	2025
	хил. евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Вземания по разсрочени продажби	6,444	356	6,444	356
Търговски вземания	2,242	1,970	2,242	1,970
Парични средства в Юробанк България АД на разположение за изплащане на дивиденти за 2025 г.	28	-	28	-
Съдебни и присъдени вземания	7	8	7	8
Вземания от лихви по депозити	-	22		22
Парични средства и краткосрочни депозити	5,760	4,044	5,760	4,044

	Отчетна стойност		*Справедлива стойност*	
Финансови пасиви	2026	2025	2026	2025
	хил. евро	*хил. евро*	*хил. евро*	*хил. евро*
Задължение към свързани предприятия	592	453	592	453
Задължения за дивидент	57	5,563	57	5,563
Задължения към доставчици и брокери	6	77	6	77

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

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

17. Събития след отчетната дата

Не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която междинният финансов отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

advance terrafund
KAROLL FINANCE

Междинен доклад за дейността на "Адванс Терафонд" АДСИЦ за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

I. Обща информация за дружеството

"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. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. След учредяването на компанията са извършени пет последващи увеличения на капитала. На 1 януари 2026 г. основния капитал на Дружеството беше превалутиран в евро и към 30 септември 2026 г. той е в размер на 43,406,146 евро.

Дружеството е преregистрирано 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.

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

Дружеството има едностепенна система на управление.
Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:
Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор,
Борислав Витанов Петков - Председател на СД и
Ненчо Иванов Пенев - Член на СД.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Радослав Манолов.

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

Основни финансови показатели за дейността посочени в хиляди евро:

ПОКАЗАТЕЛ	текущ период	предходен период
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4,972	5,082
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(2,654)	(2,242)
ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА	2,318	2,840
ОБЩО АКТИВИ	158,941	162,560
Основен капитал	43,406	43,516
Премии от емисия	22,196	22,196
Други резерви	27	27
Неразпределена печалба	91,867	89,444
ОБЩО КАПИТАЛ	157,496	162,560
ОБЩО ПАСИВИ	1,445	7,377

	30.09.2026
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	3,388
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	1,451
Приходи от лихви	126
Други приходи	7
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4,972

	30.09.2026
Разходи за външни услуги	2,548
Разходи, свързани с персонала	100
Финансови разходи	2
Други разходи	4
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	2,654

Към 30 септември 2026 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват: земеделски земи с площ приблизително 167 436 декара на стойност 141,979 хил. евро, имоти в урбанизирани територии с площ приблизително 61 декара на стойност 520 хил. евро, земеделски земи държани за продажба с площ 2 076 декара на стойност 1,857 хил. евро или общо 144,356 хил. евро включително 80,037 хил. евро преоценка до справедлива стойност.

Към 30 септември 2026 г. Дружеството има сключени за стопанската 2025-2026 година договори за наем и аренда на 150 438 декара, които съставляват 88.75% от земите, закупени до момента. Средният размер на арендното/наемното плащане за стопанската година е в размер на 29.79 евро/дка.

През изминалия период Дружеството реализира директни продажби на 7 022 декара земеделски земи и продажби на 7 784 декара земеделски земи при условията на разсрочено плащане.

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

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

Дружеството изпълнява инвестиционната си дейност като продава концентрирана собствена земя и едновременно инвестира в земеделски земи. Предлагането на земеделска земя е сравнително ограничено, но е ограничен и интереса 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, което води до спад на цената на земеделските земи.

Към 30 септември 2026 г., финансовите активи и инвестиции са деноминирани в евро. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от евро.

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

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

IV. Информация за сключените съществени сделки със свързани лица

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

Сделките са сключени съгласно обичайните търговски условия.

23 октомври 2026 г.

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:51:18 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ 30.09.2026 г.
по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2/09.11.2021 г.
към финансовия отчет на "АДВАНС ТЕРАФОНД"АДСИЦ

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента;

През отчетния период Дружеството не е извършвало промени в счетоводната си политика.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група;

Дружеството не участва в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;

През отчетния период няма настъпили организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия, апортни вноски от Дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година;

Дружеството не е публикувало официални прогнози за резултати от текущата финансова година.

5. За публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на периода, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

Към 30 септември 2026 г. в Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - юридически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Наименование	**Карол Финанс ЕООД**
Брой акции с право на глас в капитала към 30.09.2026 г.	**27 450 312**
Процент от капитала към 30.09.2026 г.	**32.25%**
Брой акции с право на глас в капитала към 01.01.2026 г.	**27 450 312**
Процент от капитала към 01.01.2026 г.	**32.25%**
Промяна в дяловото участие спрямо началото на текущата финансова година	**0.00%**

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

Наименование	Универсален пенсионен фонд ОББ
Брой акции с право на глас в капитала към 30.09.2026 г.	5 902 143
Процент от капитала към 30.09.2026 г.	6.93%
Брой акции с право на глас в капитала към 01.01.2026 г.	5 875 503
Процент от капитала към 01.01.2026 г.	6.90%
Промяна в дяловото участие спрямо началото на текущата финансова година	0.03%

Към 30 септември 2026 г. Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - физически лица, притежаващи пряко и непряко 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Име	Станимир Маринов Каролев
Начин на притежаване на акциите	Непряко
Брой акции с право на глас в капитала към 30.09.2026 г.	27 911 790
Процент от капитала към 30.09.2026 г.	32.79%
Брой акции с право на глас в капитала към 01.01.2026 г.	27 911 790
Процент от капитала към 01.01.2026 г.	32.79%
Промяна в дяловото участие спрямо началото на текущата финансова година	0.00%

6. За публичните дружества - данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на периода, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно:

Лице	Радослав Илиев Манолов
Длъжност	Изпълнителен директор
Брой акции с право на глас в капитала към 30.09.2026 г.	500 001
Процент от капитала към 30.09.2026 г.	0.59%
Брой акции с право на глас в капитала към 01.01.2026 г.	500 001
Процент от капитала към 01.01.2026 г.	0.59%
Промяна в дяловото участие спрямо началото на текущата финансова година	0.00%

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

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

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

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

Дружеството или негово дъщерно дружество, или техни дъщерни дружества, не са предоставяли заеми и обезпечения и не са поемали задължения към едно лице или негово дъщерно дружество.

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:51:43 +03'00'

23 октомври 2026

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ 30.09.2026 г.
по чл. 20, ал. 4 от Наредба №2/09.11.2021 г.
към финансовия отчет на "АДВАНС ТЕРАФОНД"АДСИЦ

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

Няма извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

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

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

Стопанска година	Неплатени аренди и наеми към 30.09.2026 г.
2025 – 2026	37.70%
2024 – 2025	10.34%
2023 – 2024	0.58%
2022 – 2023	0.32%

Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет за трето тримесечие на 2026 г. относителният дял на неплатените наеми и аренди за стопанската 2025-2026 година е намалял до 29.39 на сто.

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

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:52:03 +03'00'

23 октомври 2026

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/
към междинен финансовия отчет на "АДВАНС ТЕРАФОНД"АДСИЦ към 30 септември 2026 г.

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

Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане активи е 88.75 на сто от общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

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

През 2026 г. няма извършена продажба или покупка на нов актив на стойност над 5 на сто от общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

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

3.1. Към 30 септември 2026 г. всички активи на Адванс Терафонд АДСИЦ /100 на сто/ са в резултат от осъществяване на дейността регламентирана в чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, а именно покупка на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг или продажбата им.

3.2. Над 99 на сто от брутните приходи на Дружеството за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. са в резултат на продажба, лизинг или отдаване под наем на недвижими имоти, които са дейности съобразно изискванията на чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

Към 30 септември 2026 г. Адванс Терафонд АДСИЦ е инвестирало всичките си свободни средства в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на Република България.

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

Дружеството не е извършвало обезпечаване на чужди задължения. Също така през 2026 г., не е емитирало дългови ценни книжа и не е вземало банкови кредити.

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

Дружеството не притежава имоти на територията на друга държава членка.

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

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

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

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

Към 30 септември 2026 г. Адванс Терафонд АДСИЦ не притежава дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:52:24 +03'00'

23 октомври 2026

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100о, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

1. Радослав Илиев Манолов – Изпълнителен директор на “Адванс Терафонд”АДСИЦ

2. Йоана Цветанова Георгиева – Съставител на междинния финансов отчет на “Адванс Терафонд”АДСИЦ

в качеството си на отговорни лица в рамките на “Адванс Терафонд”АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Лозенец, ул.“Златовръх”1, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието, с ЕИК 131418187,

на основание чл.100о, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа(ЗППЦК)

ДЕКЛАРИРАМЕ:

Междинният финансов отчет към 30 септември 2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на Дружеството.

Декларатори:

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:52:48 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнител директор

Yoana Tsvetanova Georgieva
Digitally signed by Yoana Tsvetanova Georgieva
Date: 2026.10.23 11:45:02 +03'00'

Йоана Георгиева
Съставител на финансов отчет

23 октомври 2026

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100о, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаният,

Радослав Илиев Манолов – Изпълнителен директор на “Адванс Терафонд”АДСИЦ

в качеството си на отговорно лице в рамките на “Адванс Терафонд”АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Лозенец, ул.“Златоврът”1, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието, с ЕИК 131418187,

на основание чл.100о, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

ДЕКЛАРИРАМ:

Междинният доклад за дейността за периода от 01.01.2026 г. до 30.09.2026 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Адванс Терафонд”АДСИЦ, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

Декларатор: Radoslav Iliev Manolov

Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:53:09 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен директор

23 октомври 2026

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

ИНФОРМАЦИЯ

съгласно чл. 14 от

Наредба №2/09.11.2021 г.. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („Наредба №2/2021 г.“)

Списък на факти и обстоятелства, подлежащи на разкриване от Адванс Терафонд АДСИЦ, съгласно Приложение №4 от Наредба №2 за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Няма промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

Няма открито производство по несъстоятелност на Дружеството.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През изминалия период Дружеството е реализирало сделки за продажба на активи, приходите от които са с дял над 5 на сто от приходите от продажби със следните клиенти:

Клиент	Стойност на приходите, хил. евро	Дял от приходите от продажби, %	Връзка с емитента
Клиент 1	1,499	9.86%	Несвързано лице
Клиент 2	1,141	7.51%	Несвързано лице
Клиент 3	972	6.40%	Несвързано лице
Клиент 4	881	5.80%	Несвързано лице

Дружеството е реализирало сделки за отдаване под наем на земеделски земи, приходите от които са с дял над 5 на сто от приходите от наеми със следните клиенти:

Клиент	Стойност на приходите, хил. евро	Дял от приходите от наеми, %	Връзка с емитента
Клиент 5	672	19.83%	Несвързано лице
Клиент 6	279	8.23%	Свързано лице
Клиент 7	220	6.49%	Несвързано лице

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

Изпълнението на съществени сделки със свързани на Дружеството лица е оповестено в междинния финансов отчет за периода.

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Няма взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

Не е извършвана промяна на одиторите на Дружеството.

На проведеното на 14.05.2026 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството бе избран „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД за одитор за извършване, проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Адванс Терафонд” АДСИЦ за 2026 година.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до Дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Няма покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа:

Дружеството изплати на 25.06.2026 г. брутен дивидент за 2025 г. в размер на 0.065 евро на една акция от капитала на Дружеството.

С Решение № 662 – ДСИЦ от 01.10.2026 г. на Комисията за финансов надзор е одобрена замяна на Обединена Българска Банка АД с Юробанк България АД като банка депозитар на Дружеството.

Няма други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

23 октомври 2026

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:53:41 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор

България, София 1164, ул. "Златовръх" 1
www.karoll.bg email: atera@karoll.bg
тел: 02/4008 333; 4008 404

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ.7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 ГОДИНА ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

„Адванс Терафонд“ АДСИЦ разкрива вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и обществеността чрез системите e-Register и Extri.bg. Публикуваната информация може да бъде намерена на адрес на КФН: www.fsc.bg; на електронната медия на БФБ АД: www.x3news.com и на сайта на Дружеството: www.advanceterrafund.bg.

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 28.01.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило междинен финансов отчет към 31.12.2025 г.

На 17.03.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило одитиран годишен финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

На 07.04.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило Покана и материали за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на 14.05.2026 г.

На 27.04.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило междинен финансов отчет към 30.03.2026 г.

На 14.05.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило уведомление за гласуван паричен дивидент от общото събрание на акционерите, проведено на 14.05.2026.

На 19.05.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило протокол от общото събрание на акционерите, проведено на 14.05.2026.

На 27.05.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило уведомление за паричен дивидент с допълнени условие и ред за изплащане на дивидентите.

На 17.07.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило междинен финансов отчет към 30.06.2026 г.

На 06.10.2026 г. „Адванс Терафонд“ АДСИЦ е оповестило промяна на банка-депозитар/обслужваща банка на Дружеството.

23 октомври 2026 г.

Radoslav Iliev Manolov
Digitally signed by Radoslav Iliev Manolov
Date: 2026.10.23 11:54:06 +03'00'

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор