

Адванс Терафонд АДСИЦ

Адванс Терафонд АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е управление на портфейл от земеделски земи и градски имоти. Дружеството инвестира минимум 95% от портфейла си в земя, предназначена за земеделски нужди и отдаването ѝ под аренда или наем и до 5% в земя в урбанизирани райони.

През разглеждания отчетен период Дружеството намали дела на имотите в урбанизирани територии, с цел да ограничи евентуален отрицателен ефект върху финансовото си състояние.

Инвестиционни имоти на Адванс Терафонд АДСИЦ

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

Разпределение на закупената от Дружеството земя по категории*:

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

*Според пригодността на земята за отглеждане на земеделски култури, същата варира от 1 до 10, като най-подходящата е 1, а най-неподходящата — 10.

Закупената земя по райони е разпределена по следния начин: най-голяма ескпозиция има в северозападния — 37.80%, следван от югоизточния — 20.18%, североизточен — 16.14%, южен централен — 14.23% и с най-малък дял от разпределението в северен централен — 11.65%.

Изследваните финансови данни дават информация за цялостната политика на Дружеството. Приходите от аренда и наем на недвижими имоти показват възходяща тенденция за анализирания период, а именно от третото тримесечие на 2019 г. до същото на текущата 2024 г. Приходите от продажби на инвестиционни имоти варират съгласно продадените имоти, респективно голямата волатилност в стойностите не е негативен показател. Печалбата за Q3 2024 г. е нараснала с 460.27% в сравнение с тази за Q3 2023 г. Съответно, можем да проследим и увеличение в цената на акция (EPS).

Финансови данни, в хил. лв.	Q3 2019	Q3 2020	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
Приходи от аренда и наем на инв. имоти	4 903	4 971	5 137	4 569	6 048	7 290
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	4 079	1 221	57 805	883	23 740	2 581
Печалба от продажба на недвижими имоти	908	268	18 038	253	90	1 332
Печалба	3 353	2 814	14 723	2 139	1 037	5 810
EPS	0.039	0.033	0.173	0.025	0.012	0.068

Дата на изготвяне: 20.12.2024 г.

Данни за търговия

Пазарна капитализация	278 309 998
Брой емитирани акции	85 110 091
ISIN	BG1100025052
Борсов код	ATER
Представяне на цената (19.12.2024 г.)	
Най-висока 52-седмична цена	3.42 BGN
Най-ниска 52-седмична цена	3.10 BGN
52-седмично изменение	- 0.91%
Изменение от началото на год.	- 1.21%
Цена на затваряне	3.27 BGN

Ключови фактори (Q3 2024 г.)

Печалба (в хил. лв.)	5 810
Активи (в хил. лв.)	327 387
Пасиви (в хил. лв.)	2 652
Собствен капитал (в хил. лв.)	324 735
EPS	0.068
Сектор	Инвестиционни дружества за недвижими имоти

Изплатени дивиденди за минали периоди

Всяка година Дружеството разпределя най-малко 90% от печалбата си като дивидент между своите акционери*.

Година	Брутен дивидент
2024	0.2005
2023	0.2420
2022	0.5270
2021	0.1090
2020	0.1400
2019	0.0470
2018	0.1060
2017	0.1700
2016	0.1000
2015	0.3000
2014	0.3979

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

Сравнение на Дружеството с други АДСИЦ

АДСИЦ / Q3 2024	Печалба (в хил. лв.)	Общо активи (в хил. лв.)	ROE*
Адванс терафонд АДСИЦ	5 810	327 387	0.018
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	3 733	166 963	0.027
ФеърПлей пропъртис АДСИЦ	2 970	158 488	0.028
Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ	2 042	78 541	0.039
ЕЛАНА фонд за земеделска земя АДСИЦ	110	11 216	0.010

*Данните са относими само към третото тримесечие на 2024 г.

Направено е сравнение с други компании-аналози от същия сектор и търгувани на БФБ — София. Изследвани са печалбата на различните АДСИЦ, активите и възвръщаемостта на собствения капитал (ROE). Видно е, че Адванс Терафонд АДСИЦ генерира повече печалба към третото тримесечие на 2024 г. спрямо останалите АДСИЦ и притежаваните активи са два пъти повече от тези на второто дружество в изследването.

Финансови показатели

Съотношение	Q3 2019	Q3 2020	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
ROE*	0.015	0.012	0.061	0.009	0.004	0.021
ROS	0.577	0.527	0.635	0.444	0.169	0.674
ROA	0.014	0.012	0.059	0.009	0.004	0.021
Коефициенти на платежоспособност	Q3 2019	Q3 2020	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
Обща задлъжнялост	0.018	0.017	0.027	0.029	0.008	0.008
Финансов ливъридж	1.018	1.017	1.028	1.031	1.008	1.008
D/E	0.018	0.017	0.028	0.031	0.008	0.008
Коефициент на финансова автономност	0.982	0.982	0.972	0.970	0.992	0.991

*Данните в изчисленията са с осреднен собствен капитал

Различни видове активи, притежавани от Адванс Терафонд АДСИЦ, са разгледани по-долу. Инвестиционните имоти следват възходящ тренд от третото тримесечие на 2021 г. до същото за 2024 г.

Активи, в хил. лв.	Q3 2020	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
Инвестиционни имоти	213 662	180 173	210 092	269 889	314 677
Парични средства и парични еквиваленти	18 448	67 049	19 580	28 339	6 999
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1 783	4 415	19 534	-	-
Търговски и други вземания	4 093	4 078	3 590	4 010	5 533

Повече информация относно Адванс Терафонд АДСИЦ, финансовите отчети и корпоративните събития, свързани с Дружеството, може да намерите на сайта на [БФБ — София](#) и на [x3News](#).

Инвестиционна стратегия и цели на Дружеството

- ✓ Диверсификация на портфейла от земеделски имоти чрез инвестиране в различни категории
- ✓ Стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент след отдаване притежаваните земи под наем
- ✓ Разпределение на имотите в портфейла в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл



Печалбата на Адванс Терафонд АДСИЦ за третото тримесечие на 2024 г. е нараснала с 460% в сравнение с печалбата за същия период през 2023 г.



Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството

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.

През отчетния период се наблюдава повишаване на риска от покачването на цената предимно на недвижими имоти, предназначени за застрояване.

Към 30.09.2024 г. финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута, различна от лев и евро.

Настоящият анализ служи за повишаване информираността на инвеститорите. Представената информация не е и не следва да се възприема като препоръка, съвет за сключване на сделки, инвестиционно изследване, консултация за вземане на инвестиционно решение, оферта или покана за покупка или продажба на ценни книжа или финансови инструменти, нито за препоръка за следване на определена инвестиционна стратегия или да бъде възприемана като гаранция за бъдещо представяне на даден финансов инструмент. Съдържанието не е съобразено с рисковия профил, финансовите възможности, опита и знанията на конкретен инвеститор. Търговията с финансови инструменти носи риск и може да доведе както до печалби, така и до частични или надвишаващи първоначалната инвестиция загуби.

Този документ съдържа необвързващо становище относно съответните инвестиционни инструменти и необвързващи преценки относно пазарните условия към момента на публикуване. Поради съдържанието си, което служи само за маркетингови цели и за предоставяне на обща информация, този документ не може да замести персоналните инвестиционни съвети и препоръки, съветите, насочени към инвеститори, не дава отговори на конкретни въпроси и не предоставя основната информация за финансовия инструмент и емитента, необходима за вземането на инвестиционно решение и която обичайно се предоставя в други източници като основния информационен документ (ОИД) или проспекта за съответния финансов инструмент.

Изразените твърдения отразяват личната преценка на автора към даден момент, като същите могат да бъдат променяни по всяко време и без предварително съобщение. Лицето, изготвило анализа, и БенчМарк Финанс АД не носят отговорност за преки или косвени щети в резултат на представената информация. Този документ и неговото съдържание могат да бъдат разпространявани публично или разпространявани персонално на трети лица само след предварителното съгласие на БенчМарк Финанс АД.

Източници на информация: БенчМарк Финанс АД използва публични източници на информация и не носи отговорност за точността и пълнотата на информацията, както и за периода на актуалността ѝ след публикуване. Всички данни, твърдения и заключения, изложени в този документ, се основават на източници, за които се смята, че са надеждни, но ние не гарантираме тяхната коректност или пълнота. Основните източници на информация за изготвянето на финансовия анализ са публикации на емитента, както и публично достъпна информация на национални и международни медии, която БенчМарк Финанс АД счита за достоверна. Цените на финансовите инструменти, споменати в този анализ, са цените на затваряне на датата на публикуване (съответно предходния ден), ако не е изрично споменато друго.

Информация съгласно MiFID II: БенчМарк Финанс АД няма сключено споразумение с компанията емитент относно изготвянето на финансов анализ, настоящата публикация не е изготвена въз основа на договор между БенчМарк Финанс АД и емитента, и не е заплатена от емитента. Този документ се разпространява свободно и публично от БенчМарк Финанс АД и е достъпен едновременно за широк кръг от потенциално интересувачи се лица. Следователно получаването му се счита за допустима незначителна непарична облага по смисъла на чл. 73, ал. 1 от българския Закон за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), която подобрява качеството на предлаганите услуги и предоставянето му не нарушава задължението на инвестиционния посредник да действа честно, справедливо и като професионалист в най-добър интерес на клиента.

Надзорен орган: Комисия за финансов надзор
гр. София, ул. Будапеща 16
<https://www.fsc.bg/>
тел: +359 2 9404 999

БенчМарк Финанс АД
гр. София, ул. Вискяр планина 19, ет. 2
www.benchmark.bg
тел.: +359 2 491 26 82