

**“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ**  
**“ADVANCE TerraFund” REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ОТЧЕТ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО**

**2005 ГОДИНА**

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>I. ДЕЙНОСТ, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>3</b>
1. Предмет на дейност на дружеството .....	3
2. Регистрация и лицензиране на дружеството .....	3
<b>II. ЛИКВИДНОСТ .....</b>	<b>4</b>
<b>III. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА .....</b>	<b>5</b>
1. Цели.....	5
2. Особености в процеса на подбор и придобиване на земеделските имоти .....	6
<b>V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2005 ГОДИНА .....</b>	<b>9</b>
1. Общи бележки .....	9
2. Анализ на финансовото състояние на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ към 31.12.2005г.....	9
3. Материални запаси .....	9
4. Търговски и други вземания .....	9
5. Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2005г. ....	9
6. Основен капитал .....	10
7. Резерви .....	10
8. Текущи задължения .....	10
9. Финансов резултат.....	10
10. Разходи за дейността .....	11
11. Приходи от дейността.....	11
12. Корпоративен данък и отсрочени данъци .....	11
13. Условни активи и пасиви .....	11
<b>VI. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА .....</b>	<b>12</b>
<b>VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ .....</b>	<b>15</b>
<b>VIII. ПЕРСПЕКТИВИ.....</b>	<b>15</b>
<b>IX. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ .....</b>	<b>16</b>
<b>X. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ. ....</b>	<b>18</b>
А. Същност, основни принципи и цели на програмата за защита правата на акционерите.....	18
Б. Равнопоставено третиране на акционерите .....	20
В. Роля на заинтересуваните лица за корпоративното управление.....	20
Г. Разкриване на информация и прозрачност .....	20
Д. Отговорности на управителните органи.....	21

## **I. ДЕЙНОСТ, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1. Предмет на дейност на дружеството.**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. Секюритизация на недвижими имоти означава, че дружеството закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

### **2. Регистрация и лицензиране на дружеството**

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с решение №1 от 26/04/2005 по ф.д. 4785/2005 г., парт. номер 92950, том 1216, рег. 1, стр. 149, БУЛСТАТ 131418187, данъчен номер 4220092130 с учредителен капитал от 500 000 лв. С решение №2 от 21/09/2005 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв на 650 000 лв. С решение №3 от 24/11/2005 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 650 000 лв на 11 050 000 лв.

Дружеството притежава лиценз от Комисията за финансов надзор №10-ДСИЦ/08.12.2005 на база на Решение №452-ДСИЦ от 14 юли 2005 г. на същото.

Цялостната дейност на дружеството, в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от "Карол Финанс" ЕООД - обслужващо дружество.

"АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с Обединена Българска Банка АД , която е една от водещите банки в този вид услуги.

След лицензирането на дружеството от КФН, акциите му бяха регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса с присвоен борсов код **ATERA**.

## **II. ЛИКВИДНОСТ**

Коефициент на обща ликвидност

<b>Краткотрайни активи</b>	<b>8 132 014 лв.</b>
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>369 557 лв.</b>
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	<b>22.00</b>

Коефициент на бърза ликвидност

<b>Краткосрочни вземания + инвестиции + парични средства</b>	<b>8 126 543 лв.</b>
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>369 757 лв.</b>
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	<b>21.99</b>

Поради естеството на увеличенията на капитала на дружеството, при всяко бъдещо увеличение на капитала ще се наблюдава временно нарастване на ликвидността на Дружеството до пълното инвестиране на привлечените средства.

Дружеството разполага със значителен по размер вътрешни източници на ликвидност. При капитал от 11 050 000 лв. към края на 2005 г. то е разполагало с нетен оборотен капитал от 7 762 457 лв., което представлява 70.25 % от капитала на Дружеството.

<b>Общо краткотрайни активи</b>	<b>8 132 014 лв.</b>
<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>369 557 лв.</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>7 762 457 лв.</b>

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите на Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници на финансиране.

Ръководството на Дружеството има добре развити отношения с повечето от водещите търговски банки в страната. Предвид активната политика в сферата на ипотечното кредитиране, ние вярваме, че Дружеството ще разполага с лесен достъп до външни източници на ликвидност в случай на нужда от такива.

### **III. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски. Акциите при двете последователни увеличения бяха записани при номинална и емисионна стойност от 1 лев.

Към датата на изготвяне на този отчет, Дружеството не е подавало документи и не е използвало краткосрочни и дългосрочни заеми от банки.

Към края на отчетния период основния капитал на Дружеството е разпределен между над 440 акционера - физически и юридически лица, местни и чуждестранни.

С най-големи дялове са юридическите лица над 56 %, а останалите 44 % са притежание на физически лица.

Сред най-големите акционери на Дружеството са:

- ИД "АДВАНС ИНВЕСТ" АД с над 20% към 31.12.2006 г.
- Други институционални инвеститори /пенсионни фондове, застрахователни дружества и други/ над 25 %.

### **IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

#### **1. Цели**

През 2005 г. дейността на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ се изразяваше в:

- 1.** Проучване и анализ на пазара на недвижими имоти съобразно декларираните инвестиционни цели на дружеството.
- 2.** Изготвяне на вътрешни организационни правила и документи с цел осъществяването на целите.
- 3.** Водене на преговори и сключване на договори с основни партньори и изпълнители.
- 4.** Подготовка и окомплектоване на документация за увеличение на капитала според изискванията и целите на дейността.
- 5.** Закупуване на недвижимите имоти съобразно стратегията и инвестиционната политика на дружеството.
- 6.** Управление на свободните парични средства на дружеството посредством инвестирането им в банкови депозити.

## **ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА**

През 2005 г. дружеството беше регистрирано с капитал от 500 000 лв., който съгласно изискванията на закона за дружествата със специална инвестиционна цел беше увеличен в рамките на минималния размер, а именно със 150 000 лв. към 21.09.2005 г.

Предвид декларираните инвестиционни цели, Дружеството взе решение за увеличаване на капитала с 10 400 000 лв., разпределен в същия брой акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев. Процедурата по второто увеличение приключи на 24.11.2005 г. и към 31.12.2005 г. капитала на дружеството е 11 050 000 лв.

Една част от набраните парични средства бяха инвестирани в земеделски територии в конкретни райони на страната с традиции в земеделието. В процеса на подбор на земеделските територии бяха взети предвид демографското и икономическото състояние на районите.

През 2005 г. Дружеството :

- Не е извършвало строежи и подобрения;
- Няма отдадени под наем или аренда имоти;
- Няма вземания от наеми или арендни договори;
- Няма закупени над 5% по стойност от стойността на секюритизираните активи

### **2. Особености в процеса на подбор и придобиване на земеделските имоти**

През 2005 г. "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ е инвестирало единствено в земеделски имоти в 18 от 28-те областни района на страната. Съобразно плановете си, дружеството до края на 2005 г. предвиждаше да закупи 10 000 декара земеделска земя, разпределена в земеделски ориентирани райони. След изграждане на необходимата структура от контрагенти и посредници за осъществяване на покупките на земеделски имоти, бяха закупени 18 406.839 декара към края на 2005 г.

#### **Категоризация на терените:**

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

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

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

Категория на земята	Площ в декари	% от общия обем закупена земя	Вложени средства	Средна цена на декар според категорията
1	-	-	-	-
2	499.906	2.72%	87 690 лв.	175.41 лв.
3	6710.254	36.46%	1 092 490 лв.	162.81 лв.
4	5164.729	28.06%	839 993 лв.	162.64 лв.
5	3647.067	19.81%	573 021 лв.	157.12 лв.
6	1314.325	7.14%	189 819 лв.	144.42 лв.
7	848.499	4.61%	116 133 лв.	136.87 лв.
8	150.912	0.82%	18 108 лв.	119.99 лв.
9	61.638	0.33%	7 390 лв.	119.89 лв.
10	9.509	0.05%	586 лв.	61.63 лв.
<b>ТОТАЛ</b>	<b>18 406</b>	<b>100 %</b>	<b>2 925 230 лв.</b>	<b>159 лв.</b>

В процеса на подбор на земята, Дружеството се насочи към инвестиране в обособените агроекологични райони на страната, разпределението на които е дадено в таблица №2.

Таблица 2: Разпределение на закупената от "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ земя по областни райони.

ОБЛАСТ	ЗАКУПЕНИ ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩИЯ ОБЕМ
Бургас	42.971	0.23%
Велико Търново	866.838	4.71%
Варна	237.682	1.29%
Видин	765.448	4.16%
Враца	4205.228	22.85%
Габрово	11.999	0.07%
Ловеч	357.390	1.94%
Лом	45.310	0.25%
Монтана	153.349	0.83%
Плевен	1542.286	8.38%
Разград	738.503	4.01%
Русе	941.599	5.12%
Силистра	2836.485	15.41%
Стара Загора	856.627	4.65%
Търговище	2152.855	11.70%
Хасково	305.809	1.66%
Шумен	1928.850	10.48%
Ямбол	417.91	2.27%
	<b>18406.839</b>	<b>100 %</b>

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

### Начин на трайно ползване:

Според начина на трайно ползване земята може да се характеризира като овощна градина, трайни насаждения, нива или полска култура, изоставена нива, мера, ливада или гора. Приоритетите на Дружеството са за закупуване на имоти с начин на трайно ползване отговарящи на инвестиционните намерения. В районите където ще бъде развивано земеделие насочено към отглеждане на едногодишни култури, се закупуват ниви или изостанали ниви, в райони където има възможност за отглеждане на трайни насаждения се закупуват всички останали позволяващи отглеждането на трайните насаждения.

### Големина на парцелите:

Предвид високата степен на разпокъсаност на земеделските терени – от 6 до 8 декара средна големина на парцелите за страната, Дружеството се стремеше да закупува предимно такива с големина над 10 декара или целенасочено да изкупува съседни парцели на вече придобитите. Постигнатата средна големина за един парцел към 31.12.2005 г. е 16.362 декара.

Специфичната големина на парцелите е причина за извършване на множество сделки за закупуване на имотите, което от своя страна повишава разходите на Дружеството.

"АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ има за цел окрупняване на парцелите си като стимулира закупуването на съседни по-малки парцели до вече придобитите. Този процес ще намали средната големина на парцелите в портфейла на дружеството.

Дружеството предвижда да упражни възможността за уедряване на собствените земеделски територии, чрез замяна с уедрени такива, собственост на държавата.

### Собственост:

През 2005 г., Дружеството е придобило земеделските територии предимно от частни физически и юридически лица, както и общинска частна собственост.

На 5 декември 2005 г., "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ участва в организиран от Община Стара Загора търг с явно наддаване за придобиване на общински парцел с големина 10.650 кв.м. в пределите на град Стара Загора, в процеса на който Дружеството спечели наддаването.

Предвид факта, че Общинската Агенция по Приватизация отмени гореспоменатия търг, Дружеството е образувало съдебно дело с цел отмяната на решението и придобиване на горепосочения имот.

## **V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2005 ГОДИНА**

### **1. Общи бележки**

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 26.04.2005г. с решение на Софийски градски съд по фирмено дело No 4785/2005г. и поради тази причина във финансовия отчет към 31 декември 2005 г. не са посочени данни за предходен период.

### **2. Анализ на финансовото състояние на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ към 31.12.2005г.**

Общата стойност на активите на дружеството е 11 851 415 лева. Дружеството е инвестирало основно в земеделски земи в различни райони на страната, които инвестиции са на стойност 3 719 401 лева или 31.38% от стойността на активите. Паричните средства към 31 декември 2005 г. са в размер на 7 779 733 лева, в това число по безсрочни депозити 23 721 лева. Предоставените аванси по договори за посредничество при покупка на инвестиционни имоти в края на отчетния период възлизат на 180 890 лева.

### **3. Материални запаси**

Материалните запаси към 31 декември 2005г. включват рекламни материали /пълен проспект и папки/ на дружеството на български и английски език на обща стойност 5 471 лева.

### **4. Търговски и други вземания**

"АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ има сключени договори за посредничество при закупуване на земеделски земи и по силата на тях е превело авансово суми, които в края на отчетния период са в размер на 180 890 лева и депозит за участие в публичен търг в Община Стара Загора на стойност 150 500 лева.

Към 31 декември 2005г. дружеството има открити депозити в "Обединена Българска Банка" АД и вземанията от лихви по тях възлизат на 15 420 лева.

### **5. Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2005г.**

<b>Парични средства</b>	<b>Сума в лева</b>
1. Парични средства	7 779 733
1.1. Парични средства в брой в каса	106 012
1.2. Парични средства по разплащателна сметка в лева	23 721
1.3. Парични средства по банкови депозити в лева	7 650 000

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

### 6. Основен капитал

Основният капитал на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ към 31 декември 2005г. е 11 050 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши две увеличения на основния си капитал. Първоначалното задължително увеличение със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка е вписано с решение No 2 от 21.09.2005г. на СГС по фирмено дело No 4785/2005г.

Второто увеличение на основния капитал на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ приключи със записване на 10 400 000 броя нови обикновени безналични акции с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Посоченото увеличение на капитала е вписано с решение No 3 от 24.11.2005г. на СГС по фирмено дело No 4785/2005г.

### 7. Резерви

Дружеството формира премиенни резерви в размер на 1 500 лева от емитиране на ценни книжа при продажбата на 150 000 права във връзка с първоначалното задължително увеличение на капитала с 30%.

Към датата на съставяне на финансовия отчет за 2005г. е извършена преоценка на инвестиционните имоти от лицензиран оценител и са формирани 794 171 лева преоценъчни резерви, които съгласно нормативните разпоредби не подлежат на разпределяне.

### 8. Текущи задължения

Текущи задължения	Сума в лева
1.Задължения	369 557
1.1. Задължения към персонала	1 763
1.2. Задължения към осигурителни предприятия	864
1.3. Данъчни задължения	250
1.4. Задължение към банка депозитар	100
1.5. Задължение към Комисия за финансов надзор	498
1.6. Задължение към Българска фондова борса	200
1.7. Задължение към Обслужващото дружество	354 723
1.8. Задължения към посредници по закупуване на имоти	11 159

### 9. Финансов резултат

Текущият финансов резултат към 31 декември 2005г. е загуба в размер на 363 813 лева, която се дължи на извършените разходи за дейността на дружеството от учредяването му до момента и дължимото възнаграждение на обслужващото дружество "Карол Финанс" ЕООД.

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

### **10. Разходи за дейността**

Разходите, свързани с дейността на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ към 31 декември 2005г. са в размер на 403 353 лева.

Разходи	Сума в лева
1. Общо разходи	403 353
1.1. Административни разходи	37 144
1.1.1. Разходи за заплати и възнаграждения	17 140
1.1.2. Разходи за осигуровки	3 998
1.1.3. Разходи за реклама	5 142
1.1.4. Разходи за канцеларски и рекламни материали	4 532
1.1.5. Възнаграждение по договор с Инвестиционен посредник	1 065
1.1.6. Банкови такси	1 273
1.1.7. Други разходи и такси	3 994
1.2. Други разходи за дейността	366 209
1.2.1. Такси за Комисия по финансов надзор	4 698
1.2.2. Такси за Централен депозитар	6 088
1.2.3. Годишна такса Българска фондова борса	200
1.2.4. Възнаграждение банка депозитар	500
1.2.5. Възнаграждение на Обслужващо дружество	354 723

### **11. Приходи от дейността**

Приходите, свързани с дейността на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ към 31 декември 2005 г. са в размер на 39 540 лева, които съставляват приходи от лихви по разплащателна сметка и приходи от лихви от депозити.

### **12. Корпоративен данък и отсрочени данъци**

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

### **13. Условни активи и пасиви**

Към датата на съставяне на финансовия отчет Дружеството няма условни вземания и задължения.

## **VI. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### Общи положения

"АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано по силата на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел в България, с Решение N 1 от 26.04.2005 год. на Софийски градски съд.

Дружеството е регистрирано с основен капитал 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка акция. Към датата на съставяне на отчета капитала на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ е увеличен до 11 050 000 (единадесет милиона и петдесет хиляди) лева.

Дружеството има назначен един служител на трудов договор и трима членове на Съвета на директорите – физически лица.

Цялата стопанска дейност на дружеството е подчинена на българското законодателство.

### Цел на финансовите отчети

Целта на изготвените финансови отчети на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ по правилата по-долу е да се представя вярно и честно информацията за имущественото състояние, за ефективността и за промените на финансовото състояние, която да се използва от заинтересован кръг от потребители при вземането на управленски, инвестиционни и други икономически решения.

Финансовите отчети ще отразяват резултатите от дейността на ръководството и отчетността за ресурсите, които са му поверени.

Финансовите отчети и отчетите за управлението ще са предназначени за нуждите на акционерите и външните потребители на информация на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ.

За изготвянето и представянето на всеки финансов отчет пред официалните държавни власти ще се спазват определените в законите срокове.

### Счетоводна политика

Принципи за текущо отчитане и изготвяне на годишни финансови отчети

Ще се спазват основните законодателни принципи при воденето на счетоводството и изготвянето на междинните финансови отчети изложени в чл.4 на Закона за счетоводството:

- предпазливост - оценяване и отчитане на всички предполагаеми рискове и загуби, с цел получаване на действителен финансов резултат
- съпоставимост между приходите и разходите - разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, да се отразяват във финансовия резултат за

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите да се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

- предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период - постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди.

### Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с принципа на действащо предприятие, което само по себе си предполага, че дружеството е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; дружеството няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност.

### Отчетна валута

По силата на българското законодателство Дружеството е задължено да води сметките си и да изготвя финансовите си отчети в български лева.

Финансовият отчет на "Аванс Терафонд" АДСИЦ е изготвен в лева.

### Инвестиционни имоти

Съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, дружеството е избрало модела на себестойността за първоначална оценка на инвестиционните имоти. Себестойността на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които пряко могат да му бъдат приписани. "Аванс Терафонд" АДСИЦ е избрало независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация за последваща оценка на инвестиционните имоти.

### Вземания

Краткосрочните вземания са представени в баланса по тяхната очаквана реализируема стойност

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства ще се класифицират, като такива съгласно записаните в счетоводния стандарт за отчитане на паричните потоци и дружеството ще ги отразява в следните статии в Счетоводния баланс

- парични средства в брой
- парични средства в безсрочни депозити
- блокирани парични средства

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

### Материални запаси

"АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ за целите на настоящия документ използва общоприетата дефиниция за материални запаси – обекти във формата на материали.

Прилаган метод за текуща оценка на материалните запаси при тяхното потребление е средно претеглена цена.

### Дълготрайни активи

Дълготрайните активи ще се оценяват по цена на придобиване, формирана от покупната им стойност и всички разходи, извършени по придобиването им и намалена с размера на начислената амортизация.

Дружеството ще прилага линеен метод на амортизация. Ще се съставят амортизационен план за счетоводните амортизационни квоти за годината и амортизационен план за данъчните амортизационни квоти за годината.

Земите не се амортизират, тъй като е прието, че имат неограничен живот.

Стойностният праг за първоначално признаване на всеки един разграничим актив се определя на 500(петстотин) лева.

### Задължения

Задълженията на дружеството дължими при поискване в срок до една година се считат за краткосрочни(текущи).

Краткосрочните задължения са отразени в следните статии на Счетоводния баланс:

- задължения към персонала
- задължения към осигурителни предприятия
- задължения към обслужващото дружество
- данъчни задължения
- други задължения

### Данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък.

## **VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

След годишното счетоводно приключване и до момента на изготвяне на отчета за управлението, Дружеството е продължило да закупува земеделски терени, като потвърдените за закупуване имоти към края на месец февруари 2006 г. възлизат на над 43 хил. декара земеделски терени.

Към края на месец март 2006 г., Дружеството предвижда обема на одобрените и влезли в процедура за придобиване земеделски терени да бъде над 50 хил. декара.

В началото на месец февруари 2006 г., Дружеството закупи поземлен имот в землището на село Герман с големина 5 049 кв.м. Парцелът се намира в обособена индустриална зона за района.

Съветът на директорите на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ на основание чл.196, ал.1 и чл.194, ал.1 ТЗ, чл.112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването по чл.49, ал.3, т.14 от устава на дружеството взе решение за увеличаване на капитала увеличава капитала на "АДВАНС ТЕРАФОНД" от 11 050 000 лв. на 22 100 000 лв., чрез издаване на 11 050 000 нови обикновени безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1,20 лв. Решението е обнародвано в "Държавен Вестник", в-к "Пари" и в-к "Дневник" на 7 март 2006 г.

Средствата от увеличението ще бъдат инвестирани в земя от земеделските територии и земя в урбанизираните територии.

## **VIII. ПЕРСПЕКТИВИ**

През 2006 г. дейността на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ще бъде насочена към:

- Закупуване на земя в земеделски територии на страната;
- Закупуване на земя в урбанизираните територии на големите градове;
- Окрупняване на вече закупените територии;
- Отдаване под аренда или наем на вече придобитите територии с цел осъществяване на доход за акционерите си;

## **ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА**

- Замяна на една част от закупените земеделски земи с окрупнени такива, собственост на държавата;
- Осъществяване на необходимия брой увеличения на капитала с цел постигане на целите си;

Фактори влияещи върху дейността на Дружеството във връзка с осъществяване на целите му:

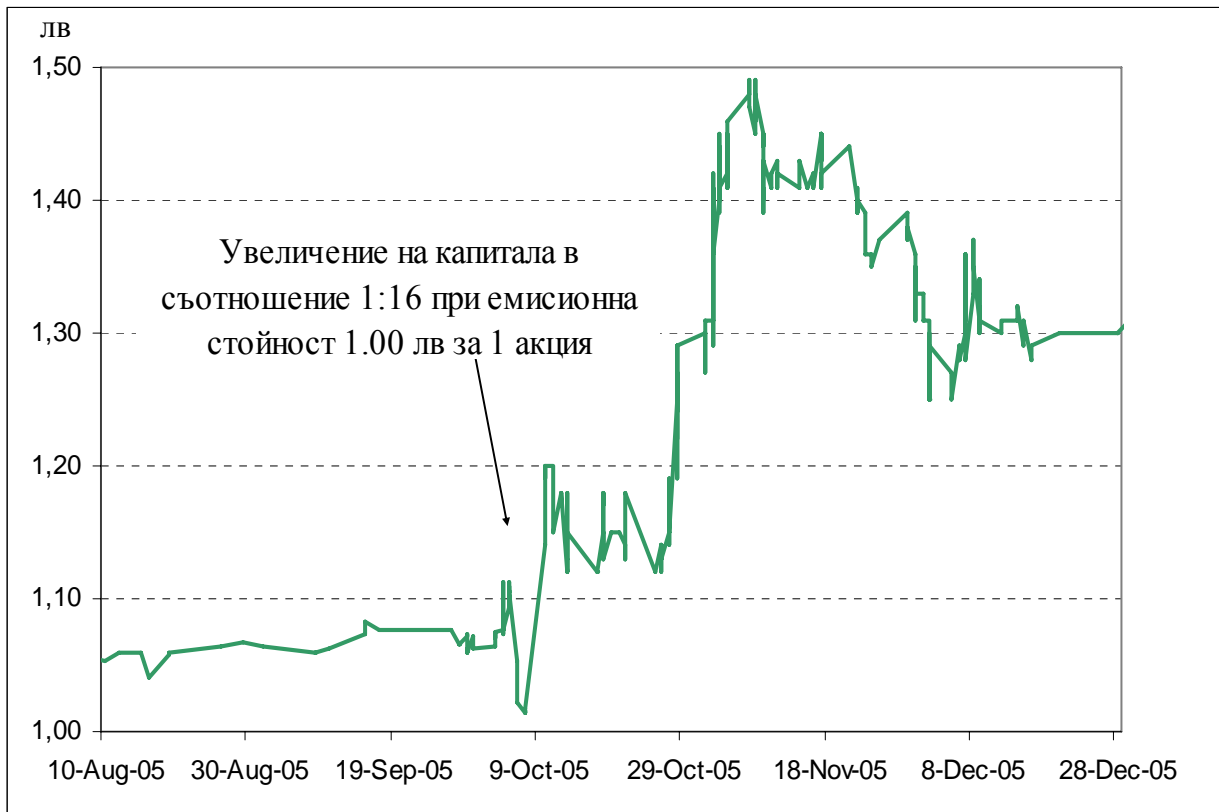
- Организираност свързана със закупуването на земеделските имоти;
- Организираност свързана със закупуването на урбанизираните територии на големите градове;
- Възможност за придобиване на максимален обем от дадени земи;
- Ефективност при подбора на арендатори за закупените земеделски територии;
- Ефективност на държавната администрация в лицето на МЗГ, в процеса на замяната на собствените за Дружеството земи с окрупнени от Държавния Поземлен Фонд.

### **IX. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ**

Към момента на стартиране на публичното предлагане на акции на Дружество, емисионната стойност бе 1 лв. Към 28 декември 2005 г. цената на акциите на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ беше 1.30 лв. За времето на публичния статут най-ниската цена на една акция беше 1.05 лв., а максималната – 1.49 лв.

От 1 февруари акциите на дружеството бяха включени в списъка на четиридесетте /BG40/ най-търгувани дружества на пода на БФБ – София.

**ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА**



## **X. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.**

На 18 юли 2005 г., Съветът на Директорите на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ прие Програмата за добро корпоративно управление на Дружеството, разработена в съответствие с приетите от Държавната комисия по ценни книжа /Протокол №72/18.02.2002 г./ Принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Програмата е съобразена с действащото законова и подзаконова нормативна уредба, както и с устава на Дружеството. Същата беше прилагана през изтеклата 2005 година се прилагаше съвместно с Обслужващото дружество "Карол Финанс" ЕООД.

### **A. Същност, основни принципи и цели на програмата за защита правата на акционерите**

Програмата е изготвена за да се гарантира ефективното спазване на законите и съответните подзаконови нормативни актове и постигане на по-добри резултати в дейността на управителните органи на дружеството, ефективно да се използват неговите ресурси, максимално да бъдат защитени акционерите му. Програмата си поставя следните основни цели – защита на основните права на акционерите, равнопоставено третиране на инвеститорите в "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ , създаване на механизъм, осигуряващ своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството, както и ефикасен контрол върху управлението.

#### **1. Основни права на акционерите:**

- а/ сигурни методи за регистрация на собствеността
- б/ предаване или прехвърляне на акции
- в/ редовно и своевременно получаване на информация, свързана с Дружеството
- г/ участие и глас в общото събрание на акционерите
- д/ избор на членове на съвета
- е/ участие в разпределението на печалбата на дружеството

2. Акционерите имат право да участват, както и да получават информация за вземането на решения, свързани с основни корпоративни събития, като:

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

а/ изменения на устава, учредителния договор или на други сходни устройствени актове на дружеството

б/ вземане на решение за издаване на допълнителни акции

в/ съществени за дружеството сделки, които фактически водят до продажба на дружеството.

3. Акционерите имат възможност да участват ефективно и да гласуват на общото събрание на акционерите, както и да получават информация за процедурата, по която се провежда общото събрание на акционерите, включително и за реда за упражняване правото на глас:

а/ акционерите получават достатъчна и своевременна информация за датата, мястото и дневния ред на общото събрание, както и пълна и своевременна информация за въпросите, които ще се решават на събранието

б/ на акционерите се дава възможност да зададат въпроси към съвета и да поставят точки в дневния ред на общото събрание в границите на разумното

в/ акционерите могат да гласуват лично или неприсъствено, като гласовете са равнозначни, независимо дали са дадени лично или неприсъствено. Реализирането правата на акционерите е заложено в Устава на публичното дружество и ежегодните общи събрания

4. Разкриват се капиталовата структура и разпоредбите, които дават възможност на определени акционери да упражняват контрол, който не отговаря на капиталовото им участие

5. На пазарите за корпоративен контрол се дава възможност за ефикасна и прозрачна работа

а/ условията и редът за придобиване на корпоративен контрол чрез капиталовите пазари и съществените за дружеството сделки като сливания, както и продажбата на значителна част от активите на дружеството ясно да се съобщават и разкриват, за да могат инвеститорите да са наясно с правата си. Сделките се извършват в условията на прозрачност на цените и при справедливи условия, които защитават правата на всички акционери

б/ не се използват средства за предотвратяване на поглъщане на дружеството, за да се предпазва управлението от носене на отговорност

6. Акционерите, включително и институционалните инвеститори, вземат предвид вредата и ползата от упражняване правото на глас.

## **Б. Равнопоставено третиране на акционерите**

1. Всички акционери са третирани еднакво.

а/ всички акционери имат право на глас. Всички инвеститори могат да получат информация за правото на глас, което носят акциите, преди покупка. Промените на правото на глас трябва да се гласува от акционерите.

б/ процедурата и редът на общото събрание на акционерите позволява справедливо отношение към акционерите. Процедурите на дружеството не затрудняват или оскъпяват ненужно гласуването.

2. Търговията с вътрешна информация и злоупотребите със собствени сделки са забранени.

3. Членовете на управителния съвет са задължени да разкриват наличието на съществен интерес по сделки и въпроси, които засягат дружеството.

## **В. Роля на заинтересуваните лица за корпоративното управление**

1. Рамката на корпоративното управление осигурява спазването на законовите права на заинтересуваните страни.

- В случаите, когато заинтересуваните лица са защитени по закон, те получават ефикасни компенсации при нарушение на правата им.
- Рамката на корпоративното управление разрешава механизми за участие на заинтересованите лица.
- В случай, че заинтересованите лица участват в процеса на корпоративното управление, те имат достъп до съответната информация

## **Г. Разкриване на информация и прозрачност**

1. Разкриваната информация включва:

- финансовите и оперативните резултати на дружеството
- целите на дружеството
- основните акционери и правото на глас
- членовете на управителния съвет и тяхното възнаграждение
- съществени предвидими рискове
- съществени въпроси, свързани със служителите или други заинтересувани лица
- структурата и политиката на корпоративното управление

## **ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА**

2. Информацията се изготвя, одитира и разкрива съгласно най-добрите стандарти за счетоводна отчетност, разкриване на финансова и друга информация и одит
3. Годишният одит се извършва от независим одитор, за да се осигури външно и обективно мнение за начина, по който са изготвени и представени финансовите отчети
4. Начините за разпространение на информацията осигуряват справедлив, своевременно и икономичен достъп на потребителите до съответната информация. Това се постига чрез публикуването на ГФО.

### **Д. Отговорности на управителните органи**

1. Действията на членовете на управителните органи са напълно обосновани, добросъвестни, извършват се с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и акционерите.
2. В случай че решенията на управителните органи имат различно отражение върху различните групи акционери, управителните органи се отнасят справедливо към всички акционери
3. Управителните органи осигуряват спазването на приложимото право и отчитат интересите на заинтересуваните лица

Управителните органи изпълняват определени ключови функции като:

а/ разглеждат и ръководят корпоративната стратегия, основните планове за действие, политиката по отношение на риска, годишния бюджет и бизнес плановете; поставят цели свързани с дейността на дружеството; следят за осъществяване целите и дейността на дружеството; контролират основните разходи за подобрене на ДМА, придобивания и отделяне на дружества

б/ подбират, дават възнаграждение, контролират и при необходимост намират заместници на ключовите изпълнителни директори, както и контролират приемствеността

в/ преразглеждат възнаграждението на ключови висши служители и на членове на управителни органи и осигуряват формализирана и прозрачна процедура по определяне членовете на съвета

г/ следят и решават евентуални конфликти на интереси на членове на управителните органи и акционерите, включително и злоупотреба с активите на дружеството и сделки със свързани лица

д/ осигуряват прецизни системи за финансово - счетоводна дейност на дружеството, включително и независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол по спазването на закона.

е/ следят ефективността на режима на корпоративно управление, при който работят и извършват нужните промени

## ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ПРЕЗ 2005 ГОДИНА

ж/ контролират процеса на разкриване на информация и комуникация

5. Управителните органи имат възможност да си съставят обективна преценка по корпоративни въпроси, без да са зависими в частност от мениджмънта на дружеството.

а/ управителните органи обмислят възможността да възлагат на достатъчен брой членове, които са независими директори и могат да си съставят обективна преценка, задачи, при която е възможен конфликт на интереси – например ключови задължения са финансовата отчетност, назначаването на длъжност и възнаграждението на изпълнителните директори и съвета.

б/ членовете на управителните органи отделят достатъчно време за задълженията си.

в/ членовете на управителните органи имат достъп до точна, релевантна и своевременна информация, за да могат да изпълняват задълженията си.

**30.03.2006 г.**

**Изпълнителен Директор:**

**Радослав Манолов**