

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

### **АКТУАЛИЗАЦИЯ НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ ИНФОРМАЦИЯ В**

### **РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА  
 АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
 СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ЕМИТЕНТ	“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ
БАНКА ДЕПОЗИТАР	“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	“Карол финанс” ЕООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ОТ КФН	№ 452 -ДСИЦ/14.07. 2005г.

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ, КОЯТО Е НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ИНВЕСТИРАТ.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, НО ТОВА НЕ ЗНАЧИ ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.**

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ПОДПИСАЛИЯТ РЕЗЮМЕТО ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, НОСЯТ СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ, СЪОТВЕТНО ЗА ОТДЕЛНИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА.

**30.03.2007**

## СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

<b>I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....</b>	<b>6</b>
1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ .....	6
2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ .....	6
3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО: .....	6
4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....	6
5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	7
<b>II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>8</b>
1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	8
1.1. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ .....	8
1.2. ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ .....	8
1.3. НЕТНА ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА .....	8
1.4. НЕТНА ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА НА ЕДНА АКЦИЯ .....	8
1.5. СУМА НА АКТИВИТЕ .....	8
1.6. НЕТНИ АКТИВИ .....	8
1.7. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ .....	8
1.8. БРОЙ АКЦИИ .....	9
1.9. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ .....	9
1.10. ДОХОД НА АКЦИЯ С НАМАЛЕНА СТОЙНОСТ .....	9
2. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	9
Инвестиционни цели .....	9
Финансови цели .....	9
Инвестиционна политика .....	10
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	11
3.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И МЕТОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ИМ .....	11
3.2. РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	15
3.3. ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ .....	16
<b>III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....</b>	<b>22</b>
1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ .....	22
1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА .....	22
1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР .....	22
1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ .....	22
1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ .....	22
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ .....	23
1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ .....	23
2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ .....	23
3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА .....	25
3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ .....	25
3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА .....	26
3.3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА .....	26
3.4. ДАННИ ЗА СПЕЦИФИЧНИ ФАКТОРИ, КОИТО МОГАТ ДА ПОВЛИЯТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО .....	26
4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	26
5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ .....	27

**IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ ..... 27**

1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	27
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	27
1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ.....	27
1.3. ВЛИЯНИЕ НА ИНФЛАЦИЯТА И ПРОМЕНИТЕ ВЪВ ВАЛУТНИЯ КУРС.....	28
1.4. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	28
2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	28
3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ.....	30
4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ.....	30
5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	30
5.1 ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ.....	30
5.2 ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	37
5.3. ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2007Г.....	39
6. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, В РЕЗУЛТАТ НА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЕМИТЕНТА.....	43
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ.....	44
6.2. АКТУАЛЕН ЗА 2006 Г. И ПРОГНОЗЕН ЗА 2007 Г. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	47
6.3. ПРОГНОЗЕН БАЛАНС НА ДРУЖЕСТВОТО.....	48
ПАСИВИ.....	48

**V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ..... 49**

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.....	49
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	51
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЛАТЕНИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.....	52
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.....	52
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.....	53

**VI. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА..... 53**

1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	53
2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО.....	54
3. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	54
4. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА.....	55
4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ.....	55
4.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ.....	55
5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ.....	56

**VII. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР ..... 56**

1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	56
2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ.....	56

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМИСИЯТА.....	59
<b>VIII. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....</b>	<b>59</b>
1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО .....	59
2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР .....	59
3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	59
4. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „КАРОЛ ФИНАНС“ ЕООД.....	60
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН. ....	63
<b>IX. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>	<b>64</b>
<b>X. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>64</b>
1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ .....	64
2. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2005 и 2006 Г.....	64
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ .....	65
4. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ .....	65
5. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	65
6. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	66
<b>XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>66</b>
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ КЪМ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ БАЛАНС.....	66
2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	68
3. ИЗЯВЛЕНИЕ МОЖЕ ЛИ ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРИДОБИВА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ .....	74
4. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПО КОЙТО ТО Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА .....	75
5. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО “АДВАНС ТЕРАФОНД” АД СИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ.....	76
6. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК, КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ИЗПОЛЗВА ЗА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ .....	76
7. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	77

**ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ЛИЧНО ИЛИ НА ПОСОЧЕН ОТ ТЯХ ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН МЕЖДУ 9:30 И 16:30 Ч. НА АДРЕСА НА УПРАВЛЕНИЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ:**

**1303 СОФИЯ  
БУЛ. “ХРИСТО БОТЕВ” №57, вх. 1  
телефон: +359 (2) 980 04 86  
факс: +359 (2) 980 04 86  
ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: РАДОСЛАВ МАНОЛОВ  
e-mail: [office@advanceterrafund.bg](mailto:office@advanceterrafund.bg)**

**„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ПРЕДУПРЕЖДАВА ИНВЕСТИТОРИТЕ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. СПЕЦИФИЧНИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО РИСКОВИ ФАКТОРИ СА ОПИСАНИ ПОДРОБНО В РАЗДЕЛ II (ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ), Т. 3 (РИСКОВИ ФАКТОРИ), СТР. 11–22 ОТ ТОЗИ ДОКУМЕНТ.**

## **I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

### **1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ (Дружеството) се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена:

- 1.1. Борислав Витанов Петков – независим член, председател на Съвета на директорите;
- 1.2. Радослав Илиев Манолов – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- 1.3. Ненчо Иванов Пенев – член на Съвета на директорите.

Към датата на съставяне на настоящия регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

### **2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ**

<b>„Обединена Българска Банка" АД</b>	гр. София 1000, ул. „Света София" № 5
<b>ИП „Карол" АД</b>	гр. София, бул. „Христо Ботев" № 57, вх 1, тел: 981 13 81
<b>Борислав Витанов Петков-адвокат</b>	гр. София, бул. „Христо Ботев" № 57, вх 1, тел: 981 13 81

### **3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО:**

Дружеството е избрало одитор за 2006 г. "Делойт Одит" ООД, бул "Ал. Стамболийски" 55 , София 1000. През 2005 г. одитор на Дружеството е бил Г-н Веселин Стефанов Дичев, ЕГН 6701227607, Регистриран Одитор ДЕС №0338.

### **4. Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ**

Отговорността за изготвяне на регистрационния документ е възложена на обслужващото дружество „Карол финанс" ЕООД и на следните служители и сътрудници:

**Венцеслав Стоянов Петров - специалист инвестиционни проекти**  
**Борислав Витанов Петков - правен консултант**

**С ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:**

**(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА; И ЧЕ**

**(2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ДАННИТЕ, ВКЛЮЧЕНИ В ИЗГОТВЕНАТА ОТ ТЯХ ЧАСТ НА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, НЕ СА НЕВЕРНИ, ПОДВЕЖДАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ.**

#### **5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

**С ПОДПИСА СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА В ЛИЦЕТО НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК “КАРОЛ”АД, ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ПОСЛЕДНИЯТ Е СОЛИДАРНО ОТГОВОРЕН С ЛИЦАТА, ПОСОЧЕНИ В ПРЕХОДНАТА ТОЧКА, ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ.**

## II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### 1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ

Приходите, свързани с дейността на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ към 31 декември 2006г. са в размер на 8 750 603 лева, които съставляват приходи от лихви по разплащателна сметка и депозити, приходи от операции с инвестиционните имоти и приходи от преоценка на имотите. Към 31 декември 2005г. същите са били 833 хил лв.

#### 1.2. ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ

Към момента на изготвяне на настоящия документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ има реализирана печалба от основната дейност в размер на 7 347 884 лв. . Към 31 декември 2005 г. тази стойност е била 430 хил лв.

#### 1.3. НЕТНА ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА

Текущият финансов резултат към 31 декември 2006 г. е печалба в размер на 7 347 884 лв. Към 31 декември 2005 г. тази стойност е била печалба в размер на 430 хил лв. Дейността на Дружеството е освободена от корпоративен данък.

#### 1.4. НЕТНА ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА НА ЕДНА АКЦИЯ

Към датата на изготвяне на този документ Дружеството е реализирало печалба на една акция в размер на приблизително 0.40 лв. През 2005 г. този показател е бил 1.14 лв. на акция.

#### 1.5. СУМА НА АКТИВИТЕ

Към датата на изготвяне на актуализирания регистрационния документ сумата на активите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е 44 313 255 лв. За 2005г. сумата на активите е възлизала на 11.851 млн.лв.

#### 1.6. НЕТНИ АКТИВИ

Към датата на изготвяне на регистрационния документ нетните активите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ са 32 073 817 лв. при нетни активи за 2005г. на стойност 11. 481 млн.лв.

#### 1.7. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

През 2005 и 2006 са извършени 3 последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 декември 2006 г. той е 22 086 729 лева. На 29.11.2006г. стартира процедура по четвъртото увеличение на капитала на Дружеството. Към края на 2005 г. капитала на Дружеството е бил 650 000 лв.

### **1.8. Брой акции**

Капиталът на Дружеството е разпределен в 22 086 729 акции с номинална стойност 1 лев всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Към края на 2005 г. броя акции на Дружеството е бил 650 000.

### **1.9. Дивидент на акция**

Към момента на съставяне на настоящия документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е разпределяло дивидент. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството ще разпределя най-малко 90% от печалбата си за годината под формата на дивидент.

### **1.10. Доход на акция с намалена стойност**

Доход на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като Дружеството няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

## **2. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **Инвестиционни цели**

Съгласно чл. 10 от Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на дружеството от 12.04.2005 г., неговите инвестиционни цели са:

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

Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл.9 от Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел ДРУЖЕСТВОТО може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

### **Финансови цели**

Финансовите цели за първите две години от дейността на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ бяха свързани с предвижданите увеличения на капитала в периода 2005–2006 г. Целта на увеличенията ще бъде набиране на средства за осъществяване на инвестиционните цели и структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти. Посредством управление и реализация на структурирания инвестиционен портфейл Дружеството предвижда да постигне увеличение на приходите си.

## Инвестиционна политика

Съгласно разпоредбите на Чл.9 от Устава, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ може да секюритизира следните видове активи:

- ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ /ЗЕМЯ/, находящи се на територията на Република България и определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:
  1. поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ - предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
  2. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи,
  3. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;
  4. Инвестициите на Дружеството в поземлени имоти /земя/, представляват до 90 % от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- СГРАДИ И ПОСТРОЙКИ със жилищни, общественообслужващи, търговски, офисни, производствени, складови, курортни, вилни, спортни, развлекателни, селскостопански и други функции; Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 50 % от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;

### Активи, в които Дружеството може да инвестира свободните си средства

Дружеството, съгласно разпоредбите на чл. 9 от Устава, може да инвестира в нови недвижими имоти. Недвижимите имоти, в които Дружеството инвестира, трябва да бъдат на територията на Република България и не могат да бъдат обект на правен спор.

В чл.12 от Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ са предвидени следните възможности за инвестиране на свободните средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, и в банкови депозити – без ограничение;
- в ипотечни облигации – до 10% от активите;

Такива инвестиции са допустими само по изключение, когато има временна липса на алтернативни възможности за инвестиции в активи, които Дружеството може да секюритизира. Дружество не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от изброените, както и да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа..

### **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

ПРЕДИ ДА ИНВЕСТИРА В АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПОТЕНЦИАЛНИЯ ИНВЕСТИТОР ТРЯБВА ДА ЗНАЕ, ЧЕ ПОДОБНА ИНВЕСТИЦИЯ Е СВЪРЗАНА С ВИСОКА СТЕПЕН НА РИСК. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМЕ РЕШЕНИЕ ДА ЗАКУПИ АКЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ Е ИЗЛОЖЕНО НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА И СПЕЦИФИЧНАТА ОБЛАСТ, В КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО РАБОТИ. РАЗЛИЧНИ ГРУПИ РИСКОВЕ МОГАТ ДА ВЛИЯТ ЕДНОВРЕМЕННО НА ДЕЙНОСТТА НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, КАТО НЯКОИ ОТ ТЯХ МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧАВАНИ, А ДРУГИ СА ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРЕДВИЖДАНИТЕ ОТ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ МЕХАНИЗМИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА РИСКОВЕТЕ СА ОПИСАНИ В СЛЕДВАЩИТЕ ТОЧКИ.

#### **3.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И МЕТОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ИМ.**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЩЕ ИНВЕСТИРА В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАТО СЕ ПРИДЪРЖА КЪМ ОПРЕДЕЛЕНАТА В НЕГОВИЯ УСТАВ СТРУКТУРА НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ. РАЗЛИЧНИТЕ КАТЕГОРИИ АКТИВИ ПРИТЕЖАВАТ РАЗЛИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И СЕ ПОДЧИНЯВАТ ЕДНОВРЕМЕННО НА ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ ВЪРХУ ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И НА ФАКТОРИТЕ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ ЗА ВСЕКИ ВИД АКТИВ.

##### **А) ПАЗАРЕН РИСК**

ПАЗАРНИЯТ РИСК Е СВЪРЗАН С ПРОМЕНИ В ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ. ТОЙ ВКЛЮЧВА ЦЕНОВИ, ЛИХВЕН И ВАЛУТЕН РИСК.

##### **ЦЕНОВИ РИСК**

ЦЕНОВИЯТ РИСК МОЖЕ ДА СЕ ИЗРАЗЯВА В НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В ПОРТФЕЙЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И В ПРОМЯНА НА РАЗМЕРА НА АРЕНДИТЕ И НАЕМИТЕ, РАЗХОДИТЕ ЗА ОБРАБОТКА, ЕКСПЛОАТАЦИЯ, ПОДДРЪЖКА, ЗАСТРАХОВАНЕ И ДРУГИТЕ СЪПЪТСТВАЩИ ДЕЙНОСТИ. ИЗМЕНЕНИЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И КОНКРЕТНО НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО АКТИВИ ПРОМЕНЯ НЕТНАТА ИМ СТОЙНОСТ, КАКТО И НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ. ОТ ПОСЛЕДНАТА ДО ГОЛЯМА СТЕПЕН СЕ ОПРЕДЕЛЯ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ТЪРГУВАНИТЕ АКЦИИ.

НАМАЛЯВАНЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И НА ДОХОДИТЕ ОТ ТЯХ БИ ДОВЕЛО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ, СЪОТВЕТНО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА РЕАЛИЗИРАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ, ОТ КОЙТО 90% СЕ РАЗПРЕДЕЛЯТ ПОД ФОРМАТА НА ДИВИДЕНТ. ЗА ДА СЕ ЗАСТРАХОВА ОТ ЕВЕНТУАЛЕН СПАД НА ДОХОДИТЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ СТРЕМИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНО ДОГОВАРЯНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ДОГОВОРИТЕ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД АРЕНДА И НАЕМ, КАКТО И ДА СКЛЮЧВА ДЪЛГОСРОЧНИ ДОГОВОРИ С ПРОФЕСИОНАЛНО ДОКАЗАЛИ СЕ ФИРМИ В БРАНША.

КАТО ДОПЪЛНИТЕЛЕН МЕХАНИЗЪМ СЕ ПРЕДВИЖДА ИЗВЪРШВАНЕТО НА ПОСТОЯННИ ЗАДЪЛБОЧЕНИ ПРОУЧВАНИЯ И НАБЛЮДЕНИЯ НА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ И НАГЛАСИ НА УЧАСТНИЦИТЕ В ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

ИЗВЪРШЕНИТЕ ПРЕДВАРИТЕЛНИ ПРОУЧВАНИЯ И АНАЛИЗИ ПОКАЗВАТ, ЧЕ ПРОДЪЛЖАВАЩИЯТ ПРОЦЕС НА ИНТЕГРАЦИЯ НА СТРАНАТА В ЕС И НАТО И ЗАПАЗВАНЕТО И УВЕЛИЧАВАНЕТО НА ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ СА ОСНОВНИ ПРЕДПОСТАВКИ ЗА ПОВИШАВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. С ОГЛЕД НА ТОВА СЪЩЕСТВУВА МАЛКА ВЕРОЯТНОСТ ЗА СПАДАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В ДЪЛГОСРОЧЕН ПЛАН.

ПАЗАРНИЯТ РИСК СЕ ПРОЯВЯВА И ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПО-КОНКРЕТНО ВЪРХУ ПО-ГОЛЯМ ТЕМП НА НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ В СРАВНЕНИЕ С НАРАСТВАНЕТО НА ПРИХОДИТЕ. СЪЩЕСТВЕНА ЧАСТ ОТ РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ БЪДАТ СВЪРЗАНИ С ПРОЦЕДУРИТЕ ПО ОКРУПНЯВАНЕ НА РАЗПОКЪСАНИТЕ ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ, КАКТО И ПРЕУСТРОЙСТВЕНИ РАБОТИ ПО ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ПРЕДВИД ДЪЛГИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕН ПЕРИОД ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ГОРНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ЕВЕНТУАЛНО ПОВИШЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ОКРУПНЯВАНЕ /КОМАСИРАНЕ/, ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА АРХИТЕКТИ И ДРУГИ ТЕХНИЧЕСКИ ЛИЦА, ПРОЕКТАНТИ, ОЦЕНИТЕЛИ, АГЕНЦИИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПРЕМИИ И ДР. БИ ДОВЕЛО ДА НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ НАД ПРЕДВАРИТЕЛНО ПЛАНИРАНИТЕ. ТОВА ДИРЕКТНО БИ ПОВЛИЯЛО ВЪРХУ РЕНТАБИЛНОСТТА НА ПРОЕКТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА РИСКА ОТ ЗНАЧИТЕЛНО ПОВИШЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИОННИ ДЕЙНОСТИ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СКЛЮЧВА ДОГОВОРИ СЪС СТРАТЕГИЧЕСКИ ПАРТНЬОРИ, ГАРАНТИРАЩИ НАЙ-ИЗГОДНИ УСЛОВИЯ. ПРЕДВИЖДА СЕ ПОДПИСВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНИ СПОРАЗУМЕНИЯ С ФИКСИРАНИ ЦЕНИ, КАКТО И ОБЯВЯВАНЕ НА КОНКУРСИ С ЦЕЛ ПОЛУЧАВАНЕ НА ПО-БЛАГОПРИЯТНИ УСЛОВИЯ. ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНО ОГРАНИЧАВАНЕ НА ЦЕНОВИЯ РИСК ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ УСКОРЯВА ИЛИ ЗАБАВА ИНВЕСТИЦИОННАТА СИ ПРОГРАМА В ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ.

### **ЛИХВЕН РИСК**

ЛИХВЕНИЯТ РИСК Е СВЪРЗАН С ПРОМЕНИ В НИВАТА НА ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ, КОИТО ВОДЯТ ДО УВЕЛИЧАВАНЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАЗХОДИ И НАМАЛЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ НА ДРУЖЕСТВОТО. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ПЛАНИРА ПРИ НЕОБХОДИМОСТ ДА ИЗПОЛЗВА ЗА ЦЕЛИТЕ НА СВОЯТА ДЕЙНОСТ ЗАЕМНИ СРЕДСТВА.

ПО ТОЗИ НАЧИН, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ Е ЗАВИСИМО ОТ НАЛИЧИЕТО НА ДОСТЪПНИ КРЕДИТИ И УСЛОВИЯТА ЗА ТЯХНОТО ОТПУСКАНЕ. КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ Е НАЛИЦЕ ЗНАЧИТЕЛНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КРЕДИТИ В БАНКОВАТА СИСТЕМА, НО ВСЛЕДСТВИЕ НА ВЪВЕДЕНИТЕ ОТ БНБ РЕСТРИКТИВНИ МЕРКИ ОТНОСНО КРЕДИТНАТА ПОЛИТИКА НА БАНКИТЕ, ТОВА МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ. В СЛУЧАЙ, ЧЕ БАНКИТЕ ОГРАНИЧАТ ОТПУСКАНЕТО НА КРЕДИТИ, ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ УСПЕЕ ДА ПРИВЛЕЧЕ НЕОБХОДИМИТЕ СРЕДСТВА И ДА НЕ УСПЕЕ ДА РЕАЛИЗИРА ПРОЕКТИТЕ, КОИТО СА ВЪЗНИКНАЛИ ИЛИ ПЛАНИРАНИ. ОТ ДРУГА СТРАНА ЕДНО ЕВЕНТУАЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ НИВА БИ УВЕЛИЧИЛО ЦЕНАТА, КОЯТО ЩЕ СЕ ЗАПЛАЩА ПО ПРИВЛЕЧЕНИТЕ СРЕДСТВА И БИ МОГЛО ДА ОКАЖЕ НЕБЛАГОПРИЯТНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. С ЦЕЛ ЕЛИМИНИРАНЕ НА НЕБЛАГОПРИЯТНИТЕ ПОСЛЕДИЦИ ОТ НАРАСТВАНЕТО НА ЛИХВЕНИТЕ НИВА, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЩЕ ПРЕДПРИЕМЕ ОПРЕДЕЛЕНИ ДЕЙСТВИЯ ЗА ХЕДЖИРАНЕТО НА ТОЗИ РИСК, НО НЕ СЪЩЕСТВУВА СИГУРНОСТ, ЧЕ ТОВА ЩЕ СТАНЕ ПРИ НАЙ-БЛАГОПРИЯТНИ НИВА КРЕДИТНА ЛИХВА.

ЛИХВЕНИЯТ РИСК СЕ ПРОЯВЯВА КОСВЕНО ПРИ НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНИЯ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, КОЕТО ВОДИ ДО ЗНАЧИТЕЛНО ОСКЪПЯВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ИПОТЕЧНО КРЕДИТИРАНЕ, А ОТ ТАМ – ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. В СЪЩОТО ВРЕМЕ НАРАСТВАНЕТО НА ЛИХВЕНИТЕ ПРОЦЕНТИ ПО БАНКОВИТЕ ДЕПОЗИТИ ПОВИШАВА ИЗИСКВАНИЯТА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ДОХОДНОСТТА, КОЯТО ТЕ ПОЛУЧАВАТ ОТ ВЛОЖЕНИЯТА СИ В АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. АКО ДОХОДНОСТТА ВЕЧЕ НЕ ГИ УДОВЛЕТВОРЯВА, ЩЕ НАМАЛЕЕ ТЪРСЕНЕТО НА ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО, КОЕТО ЩЕ СЕ ОТРАЗИ В ПОНИЖАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА ИМ.

УВЕЛИЧАВАНЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ БИ МОГЛО ДА ДОВЕДЕ И ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ЕДИН ОТ НАЧИНИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ Е ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА БЪДЕЩИЯ ПАРИЧЕН ПОТОК (ИЗРАЗЕН ПОД ФОРМАТА НА МЕСЕЧНАТА РЕНТА), КАТО ЗА ДИСКОНТОВ ПРОЦЕНТ СЕ ИЗПОЛЗВА ПРЕОБЛАДАВАЩИЯТ ПАЗАРЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ ПО ИПОТЕЧНИТЕ КРЕДИТИ. НЕГОВОТО НАРАСТВАНЕ БИ ДОВЕЛО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА. ВЛИЯНИЕТО НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ВЪРХУ БЪДЕЩИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО ВЕЧЕ БЕ ПОСОЧЕНА.

ИЗВЪРШЕНИТЕ АНАЛИЗИТЕ И ПРОГНОЗИ ПОКАЗВАТ, ЧЕ ЛИХВЕНИТЕ НИВА В СТРАНАТА СЕ НАМИРАТ НА СРАВНИТЕЛНО ВИСОКИ НИВА, КАТО ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ СЕ ЗАБЕЛЯВА ТЕНДЕНЦИЯ НА СПАДАНЕ НА ТЕХНИТЕ СТОЙНОСТИ И НАМАЛЯВАНЕ НА ЛИХВЕНИЯ СПРЕД МЕЖДУ ЛИХВИТЕ ПО КРЕДИТИ И ДЕПОЗИТИ. В ДЪЛГОСРОЧЕН ПЛАН СЕ ОЧАКВА ЗАПАЗВАНЕ НА ТАЗИ ТЕНДЕНЦИЯ, КОЕТО ОТГОВАРЯ КАКТО НА ИНВЕСТИТОРСКИТЕ ОЧАКВАНИЯ, ТАКА И НА ТЕМПА НА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ НА СТРАНАТА.

## **ВАЛУТЕН РИСК**

ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР СЕ ОБЯВЯВАТ В ПРЕДИМНО В ЕВРО. ТЪЙ КАТО БЪЛГАРСКИЯТ ЛЕВ Е ФИКСИРАН КЪМ ЕВРОТО ПРИ СЪОТНОШЕНИЕ 1 EUR = 1.95583 ЛВ., ДРУЖЕСТВОТО НЕ НОСИ СЪЩЕСТВЕН ВАЛУТЕН РИСК. ТАКЪВ БИ БИЛ НАЛИЦЕ ЕДИНСТВЕНО ПРИ ИЗЛИЗАНЕ ОТ СИСТЕМАТА НА ВАЛУТНИЯ БОРД И ОБЕЗЦЕНКА НА ЛЕВА СПРЯМО ЕВРОТО, КОЕТО НА ТОЗИ ЕТАП СЧИТАМЕ, ЧЕ Е МАЛКО ВЕРОЯТНО. ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е ИЗЛОЖЕНО НА ВАЛУТЕН РИСК СПРЯМО ОСТАНАЛИТЕ ВАЛУТИ, ПОРАДИ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ ИЗВЪН ТЕРИТОРИЯТА НА СТРАНАТА. ВАЛУТЕН РИСК БИ МОГЪЛ ДА ВЪЗНИКНЕ ПРИ ПРЕМАХВАНЕ НА ТЕЗИ ОГРАНИЧЕНИЯ, КАКТО И ПРИ ПРОМЯНА НА КОТИРАНЕТО НА НАЕМНИТЕ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ EUR В ДРУГА ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА.

КАКТО Е ПОСОЧЕНО В Т. 3.3. (ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ), СТР. 17–22 ПО-ДОЛУ, ТОЗИ РИСК СЕ СМЯТА ЗА МИНИМАЛЕН.

## **Б) ОТРАСЛОВ РИСК**

### **ЛИКВИДЕН РИСК**

ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С ОТНОСИТЕЛНО НИСКА ЛИКВИДНОСТ, ПОРОДЕНА ОТ ГОЛЯМАТА ТРУДНОСТ ПРИ ПАЗАРНОТО РЕАЛИЗИРАНЕ НА АКТИВИТЕ НА ИЗГОДНА ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЦЕНА И ОТ ДЪЛГИТЕ СРОКОВЕ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕХВЪРЛЯНЕТО. ТОВА ОПРЕДЕЛЯ И СРАВНИТЕЛНО БАВНОТО ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ. ПРИ УСЛОВИЕ ЧЕ В ПРОЦЕСА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ НАЛОЖИ ДА ПРОДАВА ИЗВЪНРЕДНО БЪРЗО СВОИ АКТИВИ, НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ТЕ ЩЕ БЪДАТ ПРОДАДЕНИ НА СПРАВЕДЛИВИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ. РЕАЛИЗИРАНЕТО ИМ НА ПО-НИСКИ СТОЙНОСТИ БИ ДОВЕЛО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ.

ЗА ДА СЕ ГАРАНТИРА ВЪЗМОЖНОСТТА ДРУЖЕСТВОТО ДА ПОСРЕЩА РЕДОВНО КРАТКОСРОЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СЕ НАЛАГА ВНИМАТЕЛНО ОЦЕНЯВАНЕ НА ЛИКВИДНОСТТА, ИЗГОТВЯНЕ НА ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ ПРИ ЛИКВИДНА КРИЗА, КЛАСИФИЦИРАНЕ НА АКТИВИТЕ ПО СРОКОВЕ НА РЕАЛИЗАЦИЯ. В ДОПЪЛНЕНИЕ НА ТОВА ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ПОДДЪРЖА МИНИМУМ 10% ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ ВЪВ ВИСОКОЛИКВИДНИ ИНСТРУМЕНТИ – ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В БРОЙ, СРОЧНИ ДЕПОЗИТИ И ЦЕННИ КНИЖА СЪС СРОК ДО ПАДЕЖА НЕ ПОВЕЧЕ ОТ 90 ДНИ.

ДРУЖЕСТВОТО СМЯТА ДА ПОДДЪРЖА ОТКРИТИ УСЛОВНИ КРЕДИТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ (ОВЪРДРАФТ ПО РАЗПЛАЩАТЕЛНА СМЕТКА, СТЕНД-БАЙ КРЕДИТНИ СПОРАЗУМЕНИЯ), КОИТО ДОПЪЛНИТЕЛНО ДА ОСИГУРЯВАТ СРЕДСТВА ЗА ФИНАНСИРАНЕ И ДА ОГРАНИЧАТ ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ВЪЗНИКВАНЕ НА ЛИКВИДНА КРИЗА.

### **ДЪЛГИ СРОКОВЕ ЗА ПРИДОБИВАНЕ /ИЗГРАЖДАНЕ/ НА АКТИВИТЕ**

В ПРОЦЕСА НА ПРИДОБИВАНЕ ИЛИ ИЗГРАЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЪЩЕСТВУВА РИСК ОТ ЗАБАВЯНЕ НА РЕАЛИЗАЦИЯТА ИМ ИЛИ НА ПРОЕКТИТЕ, В СРАВНЕНИЕ С ПЪРВОНАЧАЛНО ПЛАНИРАНИТЕ СРОКОВЕ ИЛИ РАЗХОДИ. ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО Е СВЪРЗАНА И С РИСКОВЕ, ПОРОДЕНИ ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТТА НА СЪОТВЕТНИТЕ ПРОДАВАЧИ /НАСЛЕДНИЦИ/ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ ДА ДОСТИГНАТ ДО ЕДИННО СТАНОВИЩЕ, КОЕТО ДА ДОВЕДЕ ДО ЗАБАВЯНЕ НА ПРОЦЕСА ЗА ПРИДОБИВАНЕ. ПРИ ИЗГРАЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ Е ВЪЗМОЖНО ДА ДЕНИЯ ПОДИЗПЪЛНИТЕЛ ДА НЕ МОЖЕ ДА КОНТРОЛИРА РАЗХОДИТЕ СИ, КАКТО И ДА СПАЗИ ПРЕДВИДЕНИТЕ СРОКОВЕ И СТАНДАРТИ ЗА КАЧЕСТВО. ТОВА ОТ СВОЯ СТРАНА МОЖЕ ДА ДОВЕДЕ ДО ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНО СКЛЮЧЕНИ СПОРАЗУМЕНИЯ С ПОТЕНЦИАЛНИ АРЕНДАТОРИ, НАЕМАТЕЛИ ИЛИ КУПУВАЧИ. ПО ТОЗИ НАЧИН БИХА СЕ ВЛОШИЛИ ПРЕДВАРИТЕЛНИТЕ ПРОГНОЗИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРАВЕЙКИ АКТИВА С РЕАЛНО НАДЦЕНЕНА СТОЙНОСТ НА ПРИДОБИВАНЕ.

ЗА ДА ОГРАНИЧИ ТОЗИ РИСК, ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ОСЪЩЕСТВЯВА НЕПРЕКЪСНАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ПРОЦЕСИТЕ НА ПРИДОБИВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ И ДРУГИ ИМОТИ, КАКТО И ВЪРХУ СТРОИТЕЛНИТЕ И

ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ, С ОГЛЕД СПАЗВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНО ЗАЛОЖЕНИТЕ БЮДЖЕТИ, СРОКОВЕ И КАЧЕСТВО НА ИЗПЪЛНЕНИЕ. ПО ТОЗИ НАЧИН ЩЕ СЕ ОСИГУРИ ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ГЪВКАВА ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА.

ПРОЦЕСА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОИТО ОТГОВАРЯТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО, МОЖЕ ДА Е СВЪРЗАН С ПЕРИОД НА ЗАБАВЯНЕ МЕЖДУ ВРЕМЕТО НА НАБИРАНЕ НА КАПИТАЛА И САМОТО ИНВЕСТИРАНЕ, ПОРАДИ ДЕЙСТВИЕТО НА РАЗЛИЧНИ ФАКТОРИ – ТЕХНОЛОГИЧЕН ПЕРИОД НА ПРИДОБИВАНЕ, ЛИПСА НА ПОДХОДЯЩИ ИМОТИ, ДРУГИ НЕПРЕДВИДИМИ ОБСТОЯТЕЛСТВА. ТОВА СЕ ОТРАЗЯВА ПРЯКО ВЪРХУ ДОХОДНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И НА НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ.

ПРОДЪЛЖИТЕЛНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ БИХА ДОВЕЛИ ДО НАТРУПВАНЕ НА СВОБОДНИ СРЕДСТВА В ДРУЖЕСТВОТО. ПЛАНИРА СЕ ТЕ ДА БЪДАТ ИНВЕСТИРАНИ В КРАТКОСРОЧНИ ИЛИ БЕЗСРОЧНИ БАНКОВИ ДЕПОЗИТИ, КАКТО И В ДЪРЖАВНИ ЦЕННИ КНИЖА С КРАТЪК СРОК ДО ПАДЕЖА, С ЦЕЛ ИЗВЛИЧАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ДОХОДНОСТ. ОТ ДРУГА СТРАНА, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ПЛАНИРА ДА ИНВЕСТИРА В АКТИВИ, КОИТО ОТГОВАРЯТ В НАЙ-ГОЛЯМА СТЕПЕН НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО. НЕ СЕ ПРЕДВИЖДА ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРИ НАЛИЧИЕТО НА СВОБОДНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА, КОГАТО ПРЕДВАРИТЕЛНИТЕ АНАЛИЗИ И ПРОГНОЗИ ПОКАЗВАТ ЛИПСА НА ДОБРИ ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ ИЛИ НИСКА ДОХОДНОСТ ОТ ПРОЕКТА.

### **ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА АРЕНДАТОРИТЕ/НАЕМАТЕЛИТЕ**

ЕДНА ЧАСТ ОТ ПРИХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ФОРМИРА ОТ ПОЛУЧЕНИ АРЕНДИ/НАЕМИ ОТ ОТДАВАНЕ НА АКТИВИТЕ, КОИТО СА ВКЛЮЧЕНИ В НЕГОВИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ. ТОВА ОПРЕДЕЛЯ И ЗАВИСИМОСТТА МУ ОТ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА АРЕНДАТОРИТЕ/НАЕМАТЕЛИТЕ И ТЯХНАТА СПОСОБНОСТ ДА ЗАПЛАЩАТ РЕДОВНО МЕСЕЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ. ЗА ДА ИЗБЕГНЕ ПРЕКАЛЕНАТА ЗАВИСИМОСТ ОТ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА СВОИТЕ АРЕНДАТОРИ/НАЕМАТЕЛИ, ДРУЖЕСТВОТО СМЯТА ДА ИЗВЪРШВА ПОДБОР НА СЪЩИТЕ. КАТО ПРЕДПОЧИТАНИ ЩЕ БЪДАТ ФИРМИТЕ, ДОКАЗАЛИ СВОИТЕ ПРОФЕСИОНАЛНИ УМЕНИЯ В СФЕРАТА СИ НА РАБОТА.

ИЗПАДАНЕТО В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ НА НЯКОЙ ОТ АРЕНДАТОРИТЕ/НАЕМАТЕЛИТЕ БИ ИМАЛО ДВОЕН НЕГАТИВЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – НАМАЛЯВАТ ПРИХОДИТЕ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ, А В СЪЩОТО ВРЕМЕ И СПАД В ОБЩАТА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ, КОЕТО НАМАЛЯВА ТЯХНАТА ВЪЗВРАЩАЕМОСТ. ОБЯВЯВАНЕТО В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ НА НЯКОЙ ОТ АРЕНДАТОРИТЕ ИЛИ НАЕМАТЕЛИТЕ, КАКТО И ДРУГИ НАЧИНАНИЯ ПО ЗАЩИТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ БИХА ДОВЕЛИ ДО ИЗВЪРШВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗХОДИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

### **НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ**

ДРУЖЕСТВОТО НЕ ГАРАНТИРА ПЪЛНА ЗАЕТОСТ НА ОТДАВАНИТЕ ОТ НЕГО ЗЕМИ ПОД АРЕНДА ИЛИ ИМОТИ ПОД НАЕМ. ВЪЗМОЖНО Е ДА ВЪЗНИКНАТ ПЕРИОДИ, ПРЕЗ КОИТО ПОРАДИ ТЕХНИЧЕСКИ ПРИЧИНИ ИЛИ ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ ДА НЕ БЪДАТ ПРИВЛЕЧЕНИ АРЕНДАТОРИ/НАЕМАТЕЛИ. ЛИПСАТА НА АРЕНДАТОРИ/НАЕМАТЕЛИ ЗА ПРОДЪЛЖИТЕЛЕН ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ БИ СЕ ОТРАЗИЛО ПРЯКО ВЪРХУ НАМАЛЯВАНЕ НА ПЛАНИРАНИТЕ ПРИХОДИ ОТ АРЕНДА ИЛИ НАЕМ ОТ ДАДЕНИЯ ИМОТ.

С ОГЛЕД ОГРАНИЧАВАНЕТО НА ТОЗИ РИСК ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ИЗВЪРШВА ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ И ПРОЕКТИ СЛЕД ПРЕДВАРИТЕЛНО ПРОУЧВАНЕ И СЪОБРАЗЯВАНЕ С ТЕНДЕНЦИИТЕ ЗА РАЗВИТИЕ НА РАЙОНА , КАКТО И С НАГЛАСИТЕ НА БЪДЕЩИ АРЕНДАТОРИ/НАЕМАТЕЛИ. ПЛАНИРАНИТЕ ПЛАЩАНИЯ ОТ СУБСИДИИ НА ЕДИНИЦА ПЛОЩ ПРИ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ИМОТИ, ДОПЪЛНИТЕЛНО СТИМУЛИРА НАЕМАНИЕТО ИМ.

### **КОНКУРЕНЦИЯ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

ЗАСИЛВАЩАТА СЕ КОНКУРЕНЦИЯ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ МЕЖДУ СТОИТЕЛНИ ФИРМИ, АГЕНЦИИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ЗЕМЕДЕЛСКИ КООПЕРАЦИИ, ТЪРГОВСКИ БАНКИ, ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА И ДРУГИ СЕ ОТРАЗЯВА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО И БИ ДОВЕЛО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТТА ОТ ИНВЕСТИЦИИ В ЦЕННИ КНИЖА НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

ПОВИШЕНОТО ТЪРСЕНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ЛОГИЧНО ЩЕ ДОВЕДЕ ДО НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНАТА ИМ СТОЙНОСТ И СЪОТВЕТНО ДО ПО-ГОЛЕМИ РАЗХОДИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ПРИ ТЯХНОТО

ПРИДОБИВАНЕ. ЕФЕКТЪТ ОТ ПОСКЪПВАНЕТО СЕ КОМПЕНСИРА В ИЗВЕСТНА СТЕПЕН ОТ НАРАСНАЛАТА НЕТНА СТОЙНОСТ НА ВЕЧЕ ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИМОТИ, ТЯХНАТА ПО-ВИСОКА ПРОДАЖНА ЦЕНА И РЕАЛИЗИРАНИ ПРИХОДИ.

### **3.2. РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

РИСКЪТ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА СЕ СВЪРЗВА С НЕСИГУРНОСТТА И НЕВЪЗМОЖНОСТТА ЗА ТОЧНО ПРЕДВИЖДАНЕ НА БЪДЕЩИ ЕФЕКТИ И ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОЧАКВАНАТА ВЪЗВРАЩАЕМОСТ ОТ НАПРАВЕНАТА ИНВЕСТИЦИЯ. УПРАВЛЕНИЕТО НА РАЗЛИЧНИТЕ РИСКОВЕ – ТЯХНОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ, ИЗМЕРВАНЕ СТЕПЕНТА НА ВЛИЯНИЕ, ПРЕДПРИЕМАНЕ НА МЕРКИ И ТЕХНИКИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ И ПОЕМАНЕ НА ОСТАТЪЧНИ КОМПОНЕНТИ, ПРЕДСТАВЛЯВА ОСНОВНА УПРАВЛЕНСКА ФУНКЦИЯ ЗА ЗАЩИТА ИНТЕРЕСИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ.

ДРУЖЕСТВОТО НЕ ГАРАНТИРА, ЧЕ ЩЕ БЪДЕ В СЪСТОЯНИЕ ДА ИЗПЪЛНИ ИНВЕСТИЦИОННИТЕ СИ ЦЕЛИ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА РЕДОВНО РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ И ЗА УВЕЛИЧЕНИЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ НЕ МОЖЕ ДА ПРЕДВИДИ ДАЛИ АКЦИИТЕ, РЕГИСТРИРАНИ НА „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД, ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ НАД ИЛИ ПОД НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ. ТОЗИ РИСК СЕ РАЗЛИЧАВА ОТ РИСКА ЗА ЦЯЛОСТНО НАМАЛЕНИЕ ИЛИ ПОВИШЕНИЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ КАТО РЕЗУЛТАТ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ЗАВИСИ КАКТО ОТ НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, ТАКА И ОТ ДРУГИ ФАКТОРИ – ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ, РЕЗУЛТАТИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ, КАЧЕСТВОТО НА КОРПОРАТИВНИЯ МЕНИДЖМЪНТ, СРАВНЕНИЕ С ДОХОДНОСТТА И ПРЕДСТАВЯНЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ НА СТРАНАТА, ПРАВНИ НОРМИ И ДРУГИ ФАКТОРИ.

#### **А) Липса на история за Дружеството**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ УЧРЕДЕНО ПРЕЗ 2005 Г. АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ ТЪРГУВАТ НА ПУБЛИЧЕН ПАЗАР – “БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ” АД, КОЕТО ОТ СВОЯ СТРАНА НЕ Е ПРЕДПОСТАВКА, ЦЕННИТЕ КНИЖА ДА БЪДАТ ОБЕКТ НА АКТИВНА ТЪРГОВИЯ.

#### **Б) Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди**

ВЪПРЕКИ ЧЕ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА РАЗПРЕДЕЛЯ ГОДИШНО МИНИМУМ 90% ОТ ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ ПОД ФОРМАТА НА ДИВИДЕНТИ, СЪГЛАСНО ЗАКОНОВИТЕ ИЗИСКВАНИЯ, НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ УСПЕЕ ДА РЕАЛИЗИРА ЖЕЛАНАТА ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ ГОДИШНА ДОХОДНОСТ. РАЗМЕРЪТ НА ДОХОДА ПОДЛЕЖАЩ НА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАВИСИ ОТ МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ – УМЕНИЕТО И ПРОФЕСИОНАЛИЗМЪТ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ДА УПРАВЛЯВА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ, НАЛИЧИЕ НА ОБОРОТЕН КАПИТАЛ, РАВНИЦЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ, ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ НА СТРАНАТА И РЕГИОНА И ДР.

#### **В) Ценови риск**

ЦЕНОВИЯТ РИСК ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРОИЗТИЧА ОТ ПРОМЕНИ НА ЦЕНИТЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ НЕГО АКЦИИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО АКЦИОНЕРИТЕ БИХА РЕАЛИЗИРАЛИ ЗАГУБА ОТ ПРЕПРОДАЖБА НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ТЯХ ЦЕННИ КНИЖА. ПРОМЯНАТА НА ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ ЗАВИСИ ОТ ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА РАЗЛИЧНИ ПО ВИД И СТЕПЕН НА ВЛИЯНИЕ ФАКТОРИ – НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПОСТИГНАТИ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, РЕПУТАЦИЯ, ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ НА ПУБЛИЧНИТЕ ПАЗАРИ, ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА СТРАНАТА И ДР.

ДРУЖЕСТВОТО НЕ ГАРАНТИРА, ЧЕ ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОТ НЕГО ЦЕННИ КНИЖА ЩЕ СЕ ЗАПАЗВА И ЩЕ ПОВИШАВА СВОЯТА СТОЙНОСТ. ТО НЯМА ДА ОСЪЩЕСТВЯВА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ЦЕННИТЕ СИ КНИЖА С ЦЕЛ ЗАПАЗВАНЕ НА ТЕКУЩИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ.

АНАЛИЗИТЕ И ПРЕДВАРИТЕЛНИТЕ ПРОГНОЗИ СОЧАТ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРЕДСТАВЛЯВА НИСКОРИСКОВО НАЧИНАНИЕ, ПОРОДЕНО ОТ ВСЕОБЩАТА ТЕНДЕНЦИЯ НА НАРАСТВАНЕ НА

ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ТЯХНАТА ПОДЦЕНЕНОСТ В ДЪЛГОСРОЧЕН ПЕРИОД, ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ НА СТРАНАТА И ПОВИШАВАНЕ НА ПОКУПАТЕЛНАТА СПОСОБНОСТ НА НАСЕЛЕНИЕТО, ПРОЦЕСИТЕ НА ПРИСЪЕДИНЯВАНЕ КЪМ ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ И НАТО.

### **Г) ЛИКВИДЕН РИСК**

ЛИКВИДНИЯТ РИСК ПРОИЗТИЧА ОТ НЕСИГУРНОСТТА ЗА НАЛИЧИЕТО НА РАЗВИТО ПАЗАРНО ТЪРСЕНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ, КОЕТО Е СВЪРЗАНО С ТРУДНОСТИ ПО ТЯХНОТО ПРОДАВАНЕ ИЛИ ЗАКУПУВАНЕ С ОГЛЕД НА ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ЕВЕНТУАЛНИ ЗАГУБИ ИЛИ РЕАЛИЗИРАНЕ НА КАПИТАЛОВИ ПЕЧАЛБИ. ТОЗИ РИСК Е ОГРАНИЧЕН ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ ТЪРГУВАТ СВОБОДНО НА „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД.

### **Д) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

ИНФЛАЦИОННИЯТ РИСК ПРЕДСТАВЛЯВА ВЕРОЯТНОСТ ОТ ПОВИШАВАНЕ НА ОБЩОТО РАВНИЩЕ НА ЦЕНИТЕ В ИКОНОМИКАТА, В СЛЕДСТВИЕ НА КОЕТО НАМАЛЯВА ПОКУПАТЕЛНАТА СПОСОБНОСТ НА МЕСТНАТА ВАЛУТА – ЛЕВА. ИНФЛАЦИОННИТЕ ПРОЦЕСИ ВОДЯТ ДА НАМАЛЕНИЕ НА РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ, КОЯТО ПОЛУЧАВАТ ИНВЕСТИТОРИТЕ.

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА СЕ СМЯТА ЗА ОСНОВЕН ИНСТРУМЕНТ ЗА ЗАСТРАХОВАНЕ СРЕЩУ ИНФЛАЦИОНЕН РИСК, ТЪЙ КАТО НАРАСТВАНЕТО НА ОБЩОТО РАВНИЩЕ НА ЦЕНИТЕ ВОДИ И ДО НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РЕАЛНИ АКТИВИ, А ОТ ТАМ – ДО ПОВИШАВАНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ.

### **Е) ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ДИВИДЕНТИ И КАПИТАЛОВИТЕ ПЕЧАЛБИ**

РИСКЪТ СЕ СЪСТОИ ВЪВ ВЪВЕЖДАНЕ НА НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ, СВЪРЗАНИ С ПЕЧАЛБАТА И ДИВИДЕНТИТЕ, КОИТО РАЗПРЕДЕЛЯ ДРУЖЕСТВОТО, В КАЧЕСТВОТО МУ НА СУБЕКТ ПО ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ.

ДРУЖЕСТВОТО НЕ МОЖЕ ДА ПРЕДОСТАВИ ГАРАНЦИИ, ЧЕ БЛАГОПРИЯТНОТО ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ЩЕ СЕ ЗАПАЗИ И В БЪДЕЩЕ. ОТ ДРУГА СТРАНА, ПРЕДПРИЕТАТА ОТ ПРАВИТЕЛСТВОТО ПОЛИТИКА НА ХАРМОНИЗИРАНЕ НА БЪЛГАРСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО С ЕВРОПЕЙСКОТО НАЛАГА ИЗВОДА, ЧЕ ЩЕ БЪДЕ ЗАПАЗЕН ТОЗИ МОДЕЛ, КОЙТО Е ХАРАКТЕРЕН И ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА И ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНИТЕ ОТ ЕС.

### **3.3. ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ**

ОБЩИТЕ РИСКОВЕ ПРОИЗТИЧАТ ОТ ВЪЗМОЖНИ ПРОМЕНИ В ЦЯЛОСТНАТА ИКОНОМИЧЕСКА СИСТЕМА И ПО-КОНКРЕТНО, ПРОМЯНА НА УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСОВИТЕ ПАЗАРИ. ТЕ НЕ МОГАТ ДА СЕ ДИВЕРСИФИЦИРАТ, ТЪЙ КАТО НА ТЯХ СА ИЗЛОЖЕНИ ВСИЧКИ СТОПАНСКИ СУБЕКТИ. ТЕЗИ ОСОБЕНОСТИ НАЛАГАТ ВНИМАТЕЛНО АНАЛИЗИРАНЕ НА ФУНДАМЕНТАЛНИТЕ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ, ЧИЕТО ВЛИЯНИЕ СЕ ПРОЯВЯВА В ДЪЛГОСРОЧЕН ПЛАН.

ИКОНОМИЧЕСКОТО РАЗВИТИЕ НА СТРАНАТА СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО НА СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН СЪВЕТ ПРЕЗ 1997 Г. СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С ПОСТИГАНЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКА СТАБИЛИЗАЦИЯ, ЗАСИЛВАНЕ НА НАДЗОРА ВЪРХУ ФИНАНСОВИТЕ ИНСТИТУЦИИ, ОВЛАДЯВАНЕ И СВЕЖДАНЕ НА ИНФЛАЦИЯТА ДО МИНИМАЛНИ СТОЙНОСТИ. ФИКСИРАНЕТО НА ЛЕВА КЪМ ЕВРОТО ДОВЕДЕ ДО ПОВИШАВАНЕ НА СИГУРНОСТТА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ПЛАНИРАНИТЕ ОТ ТЯХ РЕЗУЛТАТИ.

ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО В НАТО И ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ НАЛАГАТ ПОДДЪРЖАНЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКА И ПОЛИТИЧЕСКА СТАБИЛНОСТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ЗАДАДЕНИ ИКОНОМИЧЕСКИ КРИТЕРИИ ЗА ЧЛЕНСТВО В ЕС И В ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРИЧЕН СЪЮЗ – ОГРАНИЧЕН БЮДЖЕТЕН ДЕФИЦИТ, НИСКА ИНФЛАЦИЯ, НИСКИ НИВА НА ДЪЛГОСРОЧНИТЕ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ, СТАБИЛНОСТ НА ВАЛУТНИЯ КУРС, ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЕТИ МЕЖДУНАРОДНИ АНГАЖИМЕНТИ.

В СЛЕДВАЩИТЕ ТАБЛИЦИ СА ПОСОЧЕНИ ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ, ИЗМЕРВАЩИ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИТЕ УСЛОВИЯ В СТРАНАТА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ

РЕАЛЕН СЕКТОР <sup>1</sup>	Годишни данни				
	2002	2003	2004	2005	2006
Брутна добавена стойност (млн. лв.)	28 526	30 227	33 169	36 023	.
Брутна добавена стойност (годишен реален темп на изменение, %)	5,0	4,2	5,4	5,1	.
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) <sup>2</sup>	32 335	34 547	38 008	41 948	.
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	4,9	4,5	5,6	5,5	.
Крайно потребление (млн. лв.)	28 070	30 314	33 001	37 164	.
Бруто капиталобразуване (млн. лв.)	6 405	7 511	8 939	11 745	.
Износ на стоки и услуги (млн. лв.)	17 180	18 500	22 210	25 506	.
Внос на стоки и услуги (млн. лв.)	19 321	21 779	26 111	32 449	.
БВП дефлатор (изменение, %) <sup>3</sup>	3,8	2,3	4,2	3,8	.
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %) <sup>4</sup>	3,8	5,6	4,0	6,5	6,5
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %)	3,8	5,6	4,0	6,5	6,5
Индекс на потребителските цени (средно изменение за периода, %)	5,8	2,4	6,2	5,0	7,3
Общ индекс на цени на производител (изменение, %) <sup>5</sup>	-	-	-	-	9,3
Индекс на цени на производител на вътрешния пазар (изменение, %) <sup>5</sup>	8,0	12,6	5,1	9,6	8,0
Условия на търговия (%)	-1,1	4,9	0,6	-1,0	2,0
Индекс на цени на износа на стоки (изменение при база средногодишни цени на предходната година, %)	-5,1	-0,1	6,6	7,2	12,0
Индекс на цени на вноса на стоки (изменение при база средногодишни цени на предходната година, %)	-4,0	-4,8	6,0	8,3	9,8
Наети (хил. души) <sup>6,7</sup>	1 973	2 103	2 109	2 234	2 247
Безработни (хил. души) <sup>7,8</sup>	603	501	451	397	338
Безработица (%) <sup>7,8</sup>	16,3	13,5	12,2	10,7	9,1
Средна месечна работна заплата (лв.)	258	273	292	324	349
БВП на глава от населението (лв.)	4 109	4 416	4 885	5 420	-

Статистическата информация е от данни на БНБ към 28 март 2007г.

<b>ПУБЛИЧНИ ФИНАНСИ</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<i>КОНСОЛИДИРАНА ФИСКАЛНА ПРОГРАМА</i>					
<i>(млн. лв.)</i>					
Приходи и помощи	12 523,3	14 069,7	15 855,4	17 991.0	
Данъчни приходи	9 596,7	11 114,1	12 778,5	14 483.9	
Неданъчни приходи и помощи	2 926,6	2 955,6	3 076,9	3 507.1	
Общо разходи	12 732,5	14 068,8	15 198,9	16 657.3	
Лихвени разходи	712,8	723,9	697,4	685.6	
Нелихвени разходи	12 019,7	13 344,9	14 501,5	15 971.7	
Първично салдо	503,6	724,8	1 353,9	2 019.3	
Касов дефицит(-) / излишък(+)	-209,2	0,9	656,4	1 333.7	
Държавен и държавногарантиран дълг	18 059,9	16 643,7	15 559,0	13 386,5	12 119.9
<i>(% от БВП)<sup>10</sup></i>					
Приходи и помощи	38,7	40,7	41,7	42.9	-
Данъчни приходи	29,7	32,2	33,6	34.5	-
Неданъчни приходи и помощи	9,1	8,6	8,1	8.4	-
Общо разходи	39,4	40,7	40,0	39.7	-
Лихвени разходи	2,2	2,1	1,8	1.6	-
Нелихвени разходи	37,2	38,6	38,2	38.1	-
Първично салдо	1,6	2,1	3,6	4.8	-
Касов дефицит(-) / излишък(+)	-0,6	0,0	1,7	3.2	-
Държавен и държавногарантиран дълг	55,9	48,2	40,9	31,9	25.3

Статистическата информация е от данни на БНБ към 28 март 2007г.

ВСЕКИ ОТ РИСКОВЕТЕ, СВЪРЗАНИ С ДЪРЖАВАТА – ПОЛИТИЧЕСКИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, КРЕДИТЕН, ИНФЛАЦИОНЕН, РЕГИОНАЛЕН – ИМА САМОСТОЯТЕЛНО ЗНАЧЕНИЕ, НО ОБЩОТО ИМ РАЗГЛЕЖДАНЕ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕТО МЕЖДУ ТЯХ ФОРМИРАТ ЦЯЛОСТНА ПРЕДСТАВА ЗА ОСНОВНИТЕ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ, ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, КОНКУРЕНТНИТЕ УСЛОВИЯ В СТРАНАТА, В КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО ОСЪЩЕСТВЯВА СВОЯТА ДЕЙНОСТ.

#### **А) КРЕДИТЕН РИСК**

КРЕДИТНИЯТ РИСК СЕ СВЪРЗВА С КРЕДИТОСПОСОБНОСТТА НА СТРАНАТА-ДЪЛЖНИК И СПОСОБНОСТИТЕ Й ДА ПОГАСЯВА РЕДОВНО СВОИТЕ КРЕДИТНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ. ОПРЕДЕЛЯНЕТО И ИЗМЕРВАНЕТО НА ТОЗИ РИСК СЕ ОСЪЩЕСТВЯВА ОТ СПЕЦИАЛИЗИРАНИ МЕЖДУНАРОДНИ КРЕДИТНИ АГЕНЦИИ.

МЕЖДУНАРОДНАТА КРЕДИТНА АГЕНЦИЯ MOODY'S ПОТВЪРДИ КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА ЗА ИЗДАДЕНИ ОБЛИГАЦИИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЦЕННИ КНИЖА В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА на Ваа3 СЪС ПОЛОЖИТЕЛНА ПЕРСПЕКТИВА; ПОТВЪРДЕН БЕ И РЕЙТИНГЪТ ЗА ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ДЕПОЗИТИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА НА Ваа3. ПРЕЗ ОКТОМВРИ 2006 Г. STANDARD&POOR'S ПОВИШИХА ДЪЛГОСРОЧНИЯ РЕЙТИНГ НА БЪЛГАРИЯ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА НА ВВВ+ (ИНВЕСТИЦИОНЕН РЕЙТИНГ) СЪС СТАБИЛНА ПЕРСПЕКТИВА. ДЪЛГОСРОЧНИЯТ РЕЙТИНГ В МЕСТНА ВАЛУТА СЪЩО ОСТАВА НА ВВВ+ СЪС СТАБИЛНА ПЕРСПЕКТИВА. ПРЕЗ МАЙ 2005 Г. КРЕДИТНИЯТ РЕЙТИНГ БЕ ПОВИШЕН НА ВВВ и ВВВ+, СЪОТВЕТНО В ЧУЖДЕСТРАННА И МЕСТНА ВАЛУТА. ПРЕЗ АВГУСТ 2005 Г. FITCH RATINGS ЗАВИШИХА ОЦЕНКАТА СИ НА ВВВ (ТИП ИНВЕСТИЦИОНЕН РЕЙТИНГ), КОЕТО Е ДВНАДЕСЕТО ПОРЕД ПОВИШЕНИЕ НА КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ.

ПОВИШАВАНЕТО НА КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА ИМА ПОЛОЖИТЕЛЕН ЕФЕКТ ЗА ПОВИШАВАНЕ НА НАДЕЖДНОСТТА НА СТРАНАТА КАТО КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ. ТОВА НАМАЛЯВА РИСКОВАТА ПРЕМИЯ, КОЯТО

ИЗИСКВАТ И НАДБАВЯТ МЕЖДУНАРОДНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ВЪРХУ ОСНОВНАТА ЛИХВЕНА БАЗА. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА СЕ ПОДОБРЯВАТ УСЛОВИЯТА, ПРИ КОИТО СТРАНАТА МОЖЕ ДА ПОЛУЧИ МЕЖДУНАРОДНО ФИНАНСИРАНЕ И ДА ПРИВЛИЧА ИНВЕСТИЦИИ. ТОВА ОТ ДРУГА СТРАНА ВОДИ И ДО ПОДОБРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО БЪЛГАРСКИТЕ КОМПАНИИ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ ФИНАНСИРАНЕ ОТ МЕЖДУНАРОДНИТЕ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ – НАМАЛЯВАТ СЕ ЛИХВЕНИТЕ ИМ РАЗХОДИ И ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЕ.

## **б) Политически риск**

ПОЛИТИЧЕСКИЯТ РИСК МОЖЕ ДА ПРОИЗТИЧА ОТ ПОЯВАТА НА СЪТРЕСЕНИЯ В ПОЛИТИЧЕСКОТО ПОЛОЖЕНИЕ, ВОДЕЩИ ДО ВЛОШАВАНЕ НА НОРМАЛНОТО ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДЪРЖАВНИТЕ ОРГАНИ И ИНСТИТУЦИИ. ТОЙ СЕ ИЗРАЗЯВА В ПРЕДПРИЕМАНЕТО ОТ СТРАНА НА ОФИЦИАЛНИТЕ ВЛАСТИ НА МЕРКИ И ИНИЦИАТИВИ, КОИТО МОГАТ ДА ДОВЕДАТ ДО ВЛОШАВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ И ИНВЕСТИЦИОННИ УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ОСЪЩЕСТВЯВА СВОЯТА ДЕЙНОСТ, ДО ВЛОШАВАНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ И СЪОТВЕТНО НА ДОХОДНОСТТА, КОЯТО ПОЛУЧАВАТ АКЦИОНЕРИТЕ.

СЛЕД ПЪЛНОПРАВНОТО ЧЛЕНСТВО В ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, БЪЛГАРИЯ ПОЕ РЕДИЦА ЗАДЪЛЖЕНИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО И ЗАПАЗВАНЕ НА ПОЛИТИЧЕСКАТА СТАБИЛНОСТ КАТО ОСНОВЕН ФАКТОР ЗА ПОСТИГАНЕ НА ПОЕТИТЕ АНГАЖИМЕНТИ.

ВЪВ ВРЪЗКА С ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО СЪЩЕСТВУВА РИСК ОТ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО (КЪМ МОМЕНТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ФИНАНСОВИЯТ РЕЗУЛТАТ НА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ Е ОСВОБОДЕН ОТ ОБЛАГАНЕ ПРИ ПОЛОЖЕНИЕ, ЧЕ СЕ РАЗПРЕДЕЛЯ МИНИМУМ 90% ОТ НЕГО ПОД ФОРМАТА НА ДИВИДЕНТ В ПОЛЗА НА АКЦИОНЕРИТЕ);

ЗАКОНОДАТЕЛНИ ПРОМЕНИ, СВЪРЗАНИ С ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА; ПРОМЕНИ НА ДРУГИ НОРМИ, КОИТО ИМАТ ПРЯКО ОТНОШЕНИЕ КЪМ ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЕКОЛОГИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ, ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ НА ЗЕМЯ ЗА ДЪРЖАВНИ И ОБЩИНСКИ НУЖДИ. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ НЕ МОЖЕ ДА ГАРАНТИРА, ЧЕ НАСТОЯЩИТЕ ДАНЪЧНИ ОБЛЕКЧЕНИЯ, ЗАКОНОДАТЕЛНИ НОРМИ И ПОЛОЖИТЕЛНИ ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ ЩЕ СЕ ЗАПАЗЯТ ЗА ЦЕЛИЯ ПЕРИОД НА СЪЩЕСТВУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

## **в) Икономически растеж и външна задлъжнялост**

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕТО МЕЖДУ ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ И ВЪНШНАТА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ НА СТРАНАТА ОКАЗВАТ ПРЯКО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФОРМИРАНЕТО И ИЗМЕНЕНИЕТО НА ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ И ИНВЕСТИЦИОННИЯ КЛИМАТ.

ПОСТИГАНЕТО НА СТАБИЛЕН ДЪЛГОСРОЧЕН РАСТЕЖ, ИЗРАЗЕН ЧРЕЗ РЕАЛНИЯ РЪСТ НА БВП НА СТРАНАТА, ВОДИ ДО НАСЪРЧАВАНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА АКТИВНОСТ ЧРЕЗ УВЕЛИЧАВАНЕ НА КРАЙНОТО ПОТРЕБЛЕНИЕ И ИНВЕСТИЦИИТЕ ПРИ НАРАСТВАНЕ НА РЕАЛНАТА ПОКУПАТЕЛНА СПОСОБНОСТ НА МЕСТНИТЕ ИКОНОМИЧЕСКИ АГЕНТИ. ОФИЦИАЛНИТЕ СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ПОКАЗВАТ РЕАЛЕН РАСТЕЖ НА БВП И НА БВП НА ГЛАВА ОТ НАСЕЛЕНИЕТО ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ, КОЕТО ОТГОВАРЯ И НА ДЪЛГОСРОЧНАТА ПРОГРАМА ЗА РАЗВИТИЕ НА ПРАВИТЕЛСТВОТО. ВЪНШНИЯТ ДЪЛГ НА СТРАНАТА И ВЪЗМОЖНОТО МУ НАРАСТВАНЕ ОГРАНИЧАВАТ ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ИНВЕСТИЦИИ, ПОРАДИ ОЧАКВАНОВО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ДЪРЖАВНИТЕ ДАНЪЦИ И ТАКСИ С ОГЛЕД НОРМАЛНОТО ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА. ВЪНШНИЯТ ДЪЛГ МОЖЕ ДА ПРЕДИЗВИКА НАМАЛЯВАНЕ НА ВАЛУТНИТЕ РЕЗЕРВИ НА СТРАНАТА И СЪОТВЕТНО ДА НАРУШИ СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН СЪВЕТ И ДА ПРЕДИЗВИКА НЕСТАБИЛНОСТ ВЪВ ВАЛУТНИЯ КУРС.

ВИСОКАТА СТЕПЕН НА ОТВОРЕНОСТ НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА, СИЛНАТА ѝ ЗАВИСИМОСТ ОТ РАЗВИТИЕТО НА СВЕТОВНОТО СТОПАНСТВО, ПРОЦЕСИТЕ НА ГЛОБАЛИЗАЦИЯ И ЛИБЕРАЛИЗАЦИЯ В ИКОНОМИЧЕСКИТЕ ОТНОШЕНИЯ КРИЯТ РИСК ОТ ВЛОШАВАНЕ НА ПОСОЧЕНИТЕ УСЛОВИЯ, КОЕТО НЕСЪМНЕНО БИ ДОВЕЛО ДО ВЛОШАВАНЕ НА СТОПАНСКАТА КОНЮНКТУРА В СТРАНАТА, ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЦЯЛОСТНИТЕ УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ФУНКЦИОНИРА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

## **г) Инфлационен риск**

ИНФЛАЦИОННИЯТ РИСК ПРЕДСТАВЛЯВА ЦЯЛОСТНО ПОКАЧВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ, ИЗМЕРЕНИ ЧРЕЗ ИНДЕКСА НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ ЦЕНИ, В СЛЕДСТВИЕ НА КОЕТО НАМАЛЯВА ПОКУПАТЕЛНАТА СИЛА НА

ПАРИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЗАКОНОДАТЕЛНО ИЗКЛЮЧВА ОБЕЗЦЕНКАТА НА ЛЕВА СПРЯМО ЕВРОТО. В СЪЩОТО ВРЕМЕ ЛИБЕРАЛИЗАЦИЯТА НА ЦЕНИТЕ НА ВЪТРЕШНИЯ ПАЗАР И СТРЕМЕЖЪТ КЪМ ПОСТЕПЕННО ИЗРАВНЯВАНЕ С ЦЕНОВИТЕ СТАНДАРТИ В СТРАНИТЕ ОТ ЕС, НАРАСТВАНЕТО НА ЦЕНИТЕ НА ВНАСЯНИТЕ СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ ОКАЗВАТ ВЪЗХОДЯЩ НАТИСК ВЪРХУ ОБЩОТО ЦЕНОВО РАВНИЩЕ В СТРАНАТА В СРЕДНОСРОЧЕН ПЛАН.

НАБЛЮДАВАНИЯТ РЪСТ НА РЕАЛНИЯ БВП, СЪПРОВОДЕН ОТ УВЕЛИЧАВАНЕ НА ОБЩАТА ПРОИЗВОДИТЕЛНОСТ В ИКОНОМИКАТА, СТРЕМЕЖЪТ КЪМ ЧЛЕНСТВО В ЕС (КОЙТО ОПРЕДЕЛЯ ТАВАН НА НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНИТЕ ДО 2% ГОДИШНО) ОСИГУРЯВА ГАРАНЦИИ ЗА ЗАПАЗВАНЕ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА РЕАЛНАТА ПОКУПАТЕЛНА СИЛА И ПОСТИГАНЕ НА НИСКИ НИВА НА ИНФЛАЦИЯ В ДЪЛГОСРОЧЕН ПЛАН.



РЕГИСТРИРАНИТЕ НИСКИ НИВА НА ИНФЛАЦИЯ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, КАКТО И ОЧАКВАНИЯТА ЗА НЕЗНАЧИТЕЛНО ОБЕЗЦЕНЯВАНЕ НА ЛЕВА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПОКУПАТЕЛНАТА МУ СПОСОБНОСТ, ОПРЕДЕЛЯТ НИСКАТА ИЗЛОЖЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО НА ИНФЛАЦИОНЕН РИСК. ВЪПРЕКИ ТОВА „АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ВКЛЮЧВА СПЕЦИАЛНА КЛАУЗА ЗА ИНФЛАЦИОНЕН РИСК В ДЪЛГОСРОЧНИТЕ ДОГОВОРИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ АРЕНДА, КАКТО И ДА ПРЕДВИЖДА ИНФЛАЦИЯТА ПРИ ПРОДАЖБАТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

#### **д) ВАЛУТЕН РИСК**

ВАЛУТНИЯТ РИСК ПРОИЗТИЧА ОТ ПРОМЯНА НА КУРСА НА ЛЕВА СПРЯМО ЧУЖДЕСТРАННИ ВАЛУТИ, В КОИТО СТОПАНСКИТЕ СУБЕКТИ ОСЪЩЕСТВЯВАТ СВОЯ БИЗНЕС. КОЛЕБАНИЯТА НА ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ ПРОМЕНЯ (ПОДОБРЯВА ИЛИ ВЛОШАВА) РЕАЛИЗИРАНИЯ ОБЕМ НА ПЛАНИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ, ДЕНОМИНИРАНИ В МЕСТНА ВАЛУТА, КОЕТО ВОДИ ДО ИЗМЕНЕНИЯ В РЕАЛИЗИРАНИЯ ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ. В РЕЗУЛТАТ НА ВИСОКОТО ДОВЕРИЕ В СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН СЪВЕТ И ОБЕЗЦЕНКАТА НА ВАЛУТНИЯ КУРС НА ДОЛАРА СПРЯМО ЕВРОТО И БЪЛГАРСКИЯ ЛЕВ, ПАЗАРЪТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ ПРЕМИНА ИЗЦЯЛО НА ЦЕНИ, ДЕНОМИНИРАНИ В ЕВРО.

<b>ПАРИ И КРЕДИТ</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<i>(млн. лв.)</i>					
Нетни чуждестранни активи	9 891,7	10 049,0	11 194,0	13 220,9	18 634,4
Чуждестранни активи	12 751,4	13 386,3	17 753,6	19 861,3	25 749,8
Чуждестранни пасиви	2 859,8	3 337,3	6 559,6	6 640,4	7 115,4
Нетни вътрешни активи	7 368,0	10 499,2	13 967,5	18 254,6	21 024,1
Вътрешен кредит	7 656,4	10 251,4	13 757,4	18 299,8	21 091,4
Вземания от правителствения сектор	1 259,2	763,9	-339,2	-362,8	-2 164,5
Вземания от неправителствения сектор	6 397,2	9 487,4	14 096,6	18 662,6	23 255,9
Вземания от домакинства и НТООД	1 384,9	2 501,9	4 373,9	6 927,8	9 044,6
Вземания от неправителствения сектор (годишен темп на изменение, %)	44,0	48,3	48,6	32,4	24,6
Вземания от домакинства и НТООД (годишен темп на изменение, %)	48,3	80,7	74,8	58,4	30,6
Нетни чуждестранни активи на търговските банки	2 909,5	1 504,3	-377,3	-122,1	1 658,4
Чуждестранни активи на търговските банки	3 803,1	3 002,7	4 488,9	5 423,9	8 267,5
Чуждестранни пасиви на търговските банки	893,6	1 498,4	4 866,1	5 546,0	6 609,1

Статистическата информация е от данни на БНБ към 28 март 2007г.

<b>Лихвени проценти</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Основен лихвен процент	3,96	2,68	2,61	2,04	2,69
Междубанков паричен пазар	2,39	1,94	1,97	2,06	2,88
Депозити					
овърнайт	0,50	0,56	0,58	0,64	0,63
срочни депозити	2,99	3,12	3,16	3,25	3,47
Кредити					
краткосрочни кредити	9,18	8,56	8,94	8,67	8,82
дългосрочни кредити	14,25	13,46	12,74	10,92	9,65
Доходност по дългосрочни правителствени облигации	6,91	5,66	4,55	3,32	3,89

\* Статистическата информация е от данни на БНБ към 28 март 2007г.

ЗАПАЗВАНЕ НА СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН СЪВЕТ И СЛЕД ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО КЪМ ЕС, ЗАЕДНО С НАРАСТВАНЕТО НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ВАЛУТНИ РЕЗЕРВИ, РЕАЛНО МИНИМИЗИРАТ ВАЛУТНИЯ РИСК. ТОВА СЕ ОТНАСЯ НАЙ-ВЕЧЕ ЗА ДРУЖЕСТВАТА, ОПЕРИРАЩИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТЪЙ КАТО ТЕХНИТЕ ВХОДЯЩИ И ИЗХОДЯЩИ ПОТОЦИ СА С ЕДНАКВА ВАЛУТНА СТРУКТУРА. ПО ТАЗИ ПРИЧИНА ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е ИЗЛОЖЕНО НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА ПРЯК ВАЛУТЕН РИСК, ТЪЙ КАТО НЕ ПОДДЪРЖА ОТКРИТИ ПОЗИЦИИ ВЪВ ВАЛУТИ, РАЗЛИЧНИ ОТ БЪЛГАРСКИ ЛЕВ.

ВЪПРЕКИ ТОВА, ИЗМЕНЕНИЯ НА ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ НА ОСНОВНИ ЧУЖДЕСТРАННИ ВАЛУТИ МОГАТ ДА ИМАТ НЕБЛАГОПРИЯТНО КОСВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДОХОДНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО. ТОВА ВЛИЯНИЕ СЕ ИЗРАЗЯВА В ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА СТРОИТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ, ЕНЕРГИЙНИ РЕСУРСИ И ДРУГИ, КОИТО ПЪРВОНАЧАЛНО СЕ ПРЕДЛАГАТ В РАЗЛИЧНА ОТ ЕВРОТО ВАЛУТА.

ВЪЗМОЖНИТЕ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ЕФЕКТИ, КОИТО МОГАТ ДА ВЪЗНИКНАТ В РЕЗУЛТАТ НА ПРОМЕНИ НА ВАЛУТНИ КУРСОВЕ, КОИТО ОКАЗВАТ ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ЩЕ БЪДАТ

ВНИМАТЕЛНО ОЦЕНЯВАНИ. ПРЕДВИЖДА СЕ ДА БЪДАТ ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДЯЩИ СХЕМИ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ЗАЩИТА ОТ ВАЛУТЕН РИСК, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ПРИЛАГАНИ НА БЪЛГАРСКИЯ И НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ.

## **Е) ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ**

ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОВЛИЯНА И ОТ ИЗМЕНЕНИЯ В СВЕТОВНАТА И РЕГИОНАЛНА ИКОНОМИЧЕСКА И ПОЛИТИЧЕСКА КОНЮНКТУРА. ЗАБАВЯНЕТО НА СВЕТОВНОТО ИЛИ РЕГИОНАЛНО ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, ВОЕННИ ДЕЙСТВИЯ, ГРАЖДАНСКО НЕПОДЧИНЕНИЕ, ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ ИЛИ ДРУГИ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА МОГАТ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАТРУДНЯТ ДРУЖЕСТВОТО ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПОСТАВЕНИТЕ ОТ НЕГО ЦЕЛИ.

ТРУДНОСТТА ЗА ПРЕДВИЖДАНЕ НА ТЕЗИ СЪБИТИЯ И НЕВЪЗМОЖНОСТТА НА ПЪЛНО ЗАСТРАХОВАНЕ НАЛАГА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПРЕЦИЗЕН ПОДХОД НА АНАЛИЗИРАНЕ НА НАЛИЧНАТА ИНФОРМАЦИЯ, ЗАСТРАХОВАНЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИМОТИ, ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРОГРАМА ЗА ДЕЙСТВИЯ ПРИ ВЪЗНИКВАНЕ НА КРИЗИСНА СИТУАЦИЯ.

## **III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ**

#### **1.1 НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел „АДВАНС ТЕРАФОНД“, в съкращение „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

Изменения в наименованието от датата на учредяване на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ до настоящия момент не са настъпили.

#### **1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф.д. 4785/2005 г., парт. номер 92950, том 1216, рег. 1, стр. 149, БУЛСТАТ 131418187, данъчен номер 4220092130.

#### **1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е учредено на Учредителното събрание, проведено на 12.04.2005 г. Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

#### **1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ**

**Република България**

1303 СОФИЯ

БУЛ. “ХРИСТО БОТЕВ” №57, вх. 1

телефон: +359 (2) 980 04 86

факс: +359 (2) 980 04 86

**web site:** [www.advanceterrafund.bg](http://www.advanceterrafund.bg)

**e-mail:** [office@advanceterrafund.bg](mailto:office@advanceterrafund.bg)

### **1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ**

От своето учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ няма дъщерни дружества, и преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- не е придобивано или разпореждано с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- предметът на дейност на Дружеството (съответно, предоставените от последното услуги) не е претърпял никакво изменение.

### **1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

От момента на учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е било обект на търгово предложение за закупуване на акции и не е отправяло търгови предложения за закупуване на акции към други дружества.

## **2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е учредено през месец април 2005 г. Дружеството притежава лиценз от Комисията за финансов надзор №10-ДСИЦ/08.12.2005 на база на Решение №452-ДСИЦ от 14 юли 2005 г.

#### **□ Описание на направените инвестиции:**

Общата стойност на активите на дружеството към 31 декември 2006 г. възлизат на 44.314 млн. лева. след преоценката. Дружеството е инвестирало 90% от набраните средства в земеделски земи в 20 от 28 области на страната. 10% от капитала бяха инвестирани в урбанизирани имоти в землището на село Герман – община Панчарево и в град Стара Загора. Към края на отчетния период Дружеството има усвоен кредит в размер на 5 млн. лв., което е причина инвестициите да надвишават собствения капитал.

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

Категория на земята	Площ в декари	% от общия обем закупена земя	Средна цена на декар според категорията
1	123	0.10%	238 лв.
2	2 740	2.22%	196 лв.
3	43 826	35.50%	199 лв.
4	41 490	33.12%	193 лв.
5	22 781	18.45%	179 лв.
6	9 812	7.95%	160 лв.
7	2 097	1.70%	133 лв.
8	403	0.33%	132 лв.
9	443	0.36%	110 лв.
10	340	0.28%	137 лв.
<b>ТОТАЛ</b>	<b>123 455</b>	<b>100 %</b>	<b>188 лв.</b>

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

ОБЛАСТ	ЗАКУПЕНИ ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩИЯ ОБЕМ
Силистра	14 719	11.92%
Враца	14 717	11.92%
Плевен	13 364	10.82%
Шумен	13 022	10.55%
Търговище	10 556	8.55%
Разград	10 018	8.11%
Велико Търново	8 270	6.70%
Русе	7 109	5.76%
Ловеч	6 021	4.88%
Стара Загора	5 414	4.39%
Добрич	4 908	3.98%
Хасково	3 561	2.88%
Варна	2 864	2.32%
Сливен	2 228	1.80%
Ямбол	2 198	1.78%
Видин	2 188	1.77%
Бургас	1 314	1.06%
Монтана	520	0.42%
Габрово	409	0.33%
Пловдив	61	0.05%
	<b>123 455</b>	<b>100 %</b>

- Дружеството не е извършвало строежи , ремонти и подобрения на недвижимите имоти.
- Дружеството не е придобивало дялови участия в други дружества.

<b>ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ ИЛИ АРЕНДА</b>	<b>ДЕКАРИ</b>	<b>% ОТ ПРИДОБИТАТА ЗЕМЯ</b>
към 31.12.2006 Г.	33 800	27.38%
към момента на актуализация 30.03.2007 Г.	50 000	40.50%

- Дружеството не е застраховало секюритизираните имоти, тъй като такъв вид застрахователна услуга не се предлага от застрахователните компании.
- Оценка на недвижимите имоти

Дата на огледа на недвижимите имоти	Поради големия брой придобити имоти 14 839 бр., независимите оценители не са извършвали огледи на закупените земи, а са се позовали на техническите им характеристики и оценки преди секюритизацията им.
Данни на имотите	За всеки един от имотите притежава номер на имота, категория, големина на парцела, ограничения ако има такива, начин на трайно ползване,съседни, име на конкретното землище, име на община и областен град
Дата на която е извършена оценката	31.12.2006 година
Метода за определяне на текущи пазарни цени, съгласно Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи към 31.12.2006 г	54 196 679.65 лева
Метода на пазарните анализи	23 984 257.09 лева
Крайна оценка на закупените имоти	30 026 740.48 лева
Сравнение на сумата от оценката на имотите със съответната сума от последния годишен отчет средно на декар.	За 2005 година – цена на декар според оценката 202 лв За 2006 година – цена на декар според оценката 243 лв. Процентно нарастване 20.30% спрямо предходния период.

- Дружеството не е продавало или придобивало нов актив на стойност , надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен.

### 3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

#### 3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Дружеството не може да извършва други сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

### **3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА**

Основният пазар, касаещ дейността на Дружеството е пазарът на недвижими имоти. Съгласно ЗДСИЦ, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ може да секюритизира само недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България.

### **3.3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА**

- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е уникално сред останалите дружества от този тип заради своята насоченост към закупуване на земя в земеделски и урбанизирани територии.
- Ефективност в процеса на покупка на имотите. Широката мрежа от представители, позволява извършването на голям брой сделки с недвижими имоти на територията на страната в един ден.
- Възможност за окрупняване на земеделските терени на пазарен принцип, което от своя страна е поредпоставка за развитие на модерно земеделие.
- Висока ликвидност на Дружеството, позволяваща провеждането на фирмена политика характеризираща се с бързина и гъвкавост.
- Дружеството е освободено от корпоративен данък.

### **3.4. ДАННИ ЗА СПЕЦИФИЧНИ ФАКТОРИ , КОИТО МОГАТ ДА ПОВЛИЯТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

- Дейността на Дружеството няма сезонен характер;
- Дружеството е зависимо от предлагането на земя и колебанията в цените ѝ.
- Обслужващото дружество е изградило максимално ефективни канали за закупуване на имотите предмет на секюритизация.
- Дружеството е изцяло зависимо от дейността на обслужващото дружество Карол Финанс относно извършването на дейността по секюритизация, както и от всички изисквания свързани със законодателството регулиращо специфичната дейност на Дружеството.

## **4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е част от икономическа група: Дружеството няма дъщерни дружества и само по себе си не представлява дъщерно на друго дружество.

## **5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ**

- Към датата на актуализиране на настоящия регистрационен документ Дружеството притежава единствено описаните секюритизирани имоти в Раздел III, т.2. Дружеството не притежава оборудване на лизинг.
- Към 31.12.2006 г. Дружеството имаше учредени ипотечи върху недвижимите имоти в с. Герман и град Стара Загора за обезпечаване на банков кредит от ТБ Алианс България в размер на 5 млн. лева. Към момента на актуализацията на настоящия документ, Дружеството няма тежести върху притежаваните имоти.
- Към настоящия момент няма екологични въпроси, които биха могли да оказват влияние върху използването на активите.

## **IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

### **1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

#### **1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е насочено към закупуване на земя в земеделски и урбанизирани райони. Основните фактори влияещи на приходите на дружеството са:

- Времето необходимо за окрупняване на териториите на пазарен принцип и отдаването им под наем или аренда.
- Времето необходимо за извършване на замяна на вече придобитите терени с окрупнени такива, собственост на държавата, общини или други частни лица, както и отдаването им под наем или аренда.
- Силна разпокъсаност на земеделските територии с големина на парцелите от 6-8 декара.
- Наличие на платежоспособни арендатори в районите, където Дружеството е придобило земеделски територии.
- Време необходимо за придобиване и отдаване под наем или продажба на територии в урбанизирани райони.
- Ефективното прилагане на директивите на ЕС към земеделските производители.

Горепосочените фактори влияят пряко върху приходите от дейността на Дружеството.

#### **1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ**

От средата на 2006 г. Дружеството започна да отдава закупената земеделска земя под аренда и към 31 декември 2006 г. има сключени договори за аренда на приблизително 33,800 декара земеделски земи за стопанската 2006-2007 година. Към момента на актуализацията на настоящия документ са сключени договори за аренда за над 50,000 декара. Реализираните приходи от аренда за 2006 година са в размер на 97,479 лева отразени във финансовия отчет.

В следствие на управлението на свободния паричен ресурс, Дружеството е реализирало 156 хил.лв. приходи от лихви по депозити.

Дружеството е реализирало приход от замяна на недвижими имоти в размер на 99,351 лева.

През 2006 година Дружеството извърши промяна в счетоводната си политика по отношение на избор на модел за последващо оценяване на инвестиционните си имоти след първоначално признаване. Тази промяна наложи ретроспективно прилагане на избрания метод на справедлива стойност, за последващо оценяване на инвестиционните имоти, във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2005.

### 1.3. Влияние на инфлацията и промените във валутния курс

Влиянието на тези фактори е подробно разгледано в Раздел II (Основна информация), т. (Общи рискове), страница 17–22.

### 1.4. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Влиянието на тези фактори е подробно разгледано в Раздел II (Основна информация), т. (Общи рискове), страница 17–22.

## 2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### ▪ Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност

	<b>2006 година</b>	<b>2005 година</b>
Краткотрайни активи	7 821 885 лв.	8 132 014 лв
Краткосрочни задължения	12 239 438 лв.	369 557 лв
Коефициент на обща ликвидност	0.64	22.00

Коефициент на бърза ликвидност

	<b>2006 година</b>	<b>2005 година</b>
Краткосрочни вземания + инвестиции + парични средства	7 821 238 лв.	8 126 543 лв.
Краткосрочни задължения	12 239 438 лв.	369 757 лв.
Коефициент на бърза ликвидност	0.64	21.99

Коефициента на ликвидност през 2006 г. е повлиян от краткосрочните задължения на дружеството, престъпяващи 5 млн.лв. банков кредит и 6.217 млн.лв. в набирателна сметка от приключилото увеличение на капиатала.

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.

	<b>2006 година</b>	<b>2005 година</b>
Общо краткотрайни активи	7 821 885 лв.	8 132 014 лв.
Общо краткосрочни задължения	12 239 438 лв.	369 557 лв.
Нетен оборотен капитал	(4 417 553) лв.	7 762 457 лв.

Вътрешните източници на ликвидност към края на 2006 г. се оказаха недостатъчни за подsigуряване на инвестиционния процес, което е причина Дружеството да осигури финансиране от външни такива.

След обстоен анализ на перспективите на пазара и източниците на ликвидни средства, Съвета на Директорите на Дружеството с решение от 28.09.2006 г. започна процедура по договаряне и усвояването на ипотечен кредит от ТБ "Алианц България" АД в размер на 5 млн. лв. и срок на погасяване до 15 февруари 2007 г. За обезпечаването му, "Аванс Терафонд" АДСИЦ учреди договорни ипотечи върху притежаваните имоти в гр. София, землището на с. Герман и гр. Ст. Загора.

#### ▪ **Капиталови ресурси**

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски. Акциите при първите две последователни увеличения бяха записани при номинална и емисионна стойност от 1 лев. При третото успешно увеличение на капитала, акциите бяха записани при номинална стойност от 1 лев и емисионна от 1.20 лева, което формира резерви в размер на 2.208 млн. лв.

Към датата на изготвяне на този отчет Дружеството е осъществило четвърто успешно увеличение на капитала в размер на 21 969 329 лв. при номинал 1 лев и емисионна стойност 1.25 лв. за акция, регистрирано с решение №5 на СГС от 24.01.2007 г. от 22 089 729 лв. на 44 056 058 лв.

Към края на отчетния период, Дружеството имаше задължение за погасяване на усвоения банков кредит в размер на 5 млн. лв. от ТБ "Алианц България" АД, а към датата на изготвяне на този отчет, същото е погасило задълженията си към банка.

Към момента на изготвяне на този отчет основния капитал на Дружеството е разпределен между над 800 акционера - физически и юридически лица, местни и чуждестранни при следното съотношение:

Инвеститори	тип	Дял от капитала
Институционални	Български	24 %
	Международни	25 %
Корпоративни	Български	21 %
	Международни	6 %
Индивидуални	Български	22 %
	Международни	2 %

Сред най-големите акционери на Дружеството са:

- ИД „АДВАНС ИНВЕСТ“ АД с над 11 % към 31.12.2006 г.
- Други институционални инвеститори /пенсионни фондове, застрахователни дружества и други/.

### **3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ планира използването на собствени средства за реализиране на инвестиционната си стратегия, но при необходимост за целите на дружеството се допускат и други източници на финансиране като емисии облигации, банкови кредити и други.

### **4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ**

До момента на изготвяне на настоящия документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е извършвало развойна дейност.

### **5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**

При представяне на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в настоящия регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

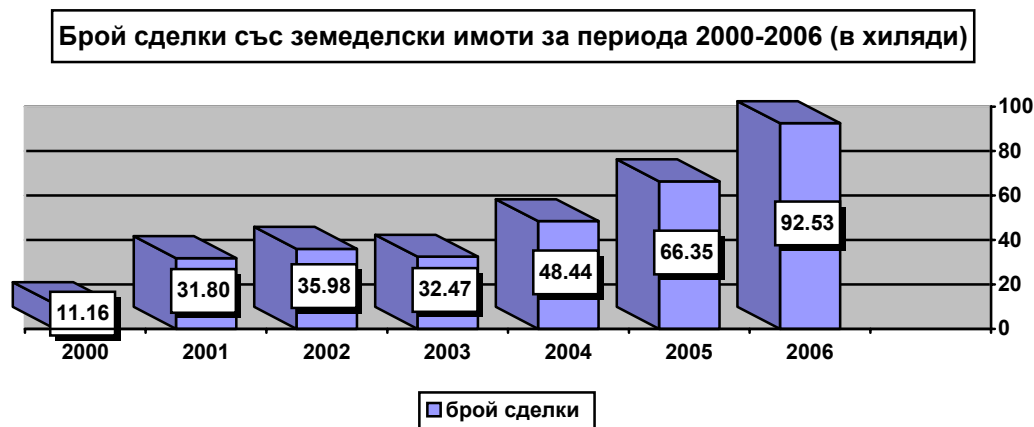
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg))
- Национално сдружение „Недвижими имоти“ ([www.nсни.bg](http://www.nсни.bg))
- Международна федерация за недвижими имоти ([www.fiabci.com](http://www.fiabci.com))
- Министерство на земеделието и горите ([www.mzgar.government.bg](http://www.mzgar.government.bg))
- International Real Estate Digest (<http://www.ired.com/news/mkt>)
- [www.imoti.net](http://www.imoti.net)
- Експертно мнение на брокери и специалисти в областта на недвижимите имоти

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ смята, че това са надеждни източници, които отразяват вярно моментното състояние на пазара на недвижими имоти в България. Въпреки това инвеститорите трябва да имат предвид, че пазарът може да е претърпял развитие и тенденциите да са се променили след датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ.

Дружеството препоръчва на инвеститорите да потърсят допълнителна актуална информация, преди да вземат окончателно решение да инвестират в акции на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ или в алтернативни възможности, свързани с пазара на недвижими имоти в България.

#### **5.1 ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ**

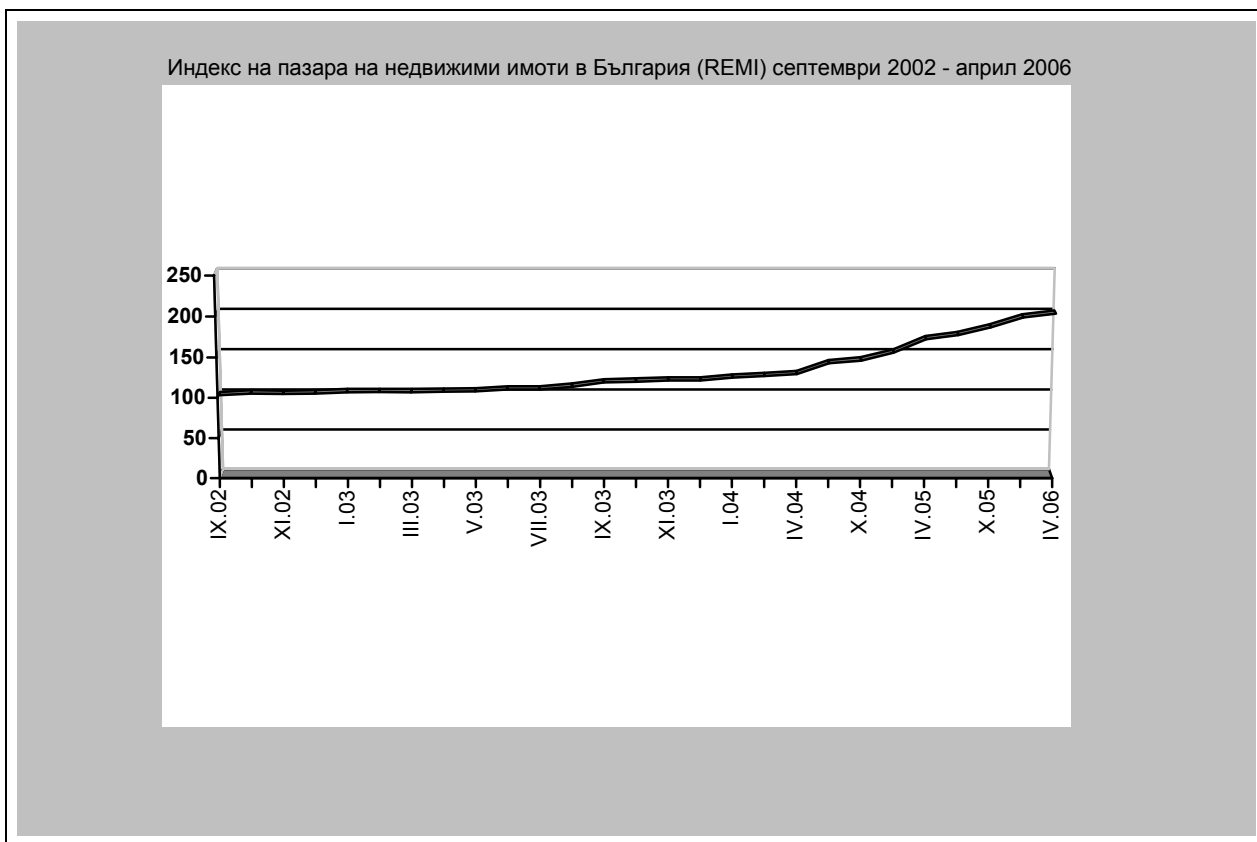
Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси. Интересът на инвеститорите към пазара на недвижими имоти се отразява и в броя на сключените сделки за покупка на земеделски терени през последните години.



Приемането на България в ЕС и членството в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

През 2003 г. пазарът на недвижими имоти отбеляза съществена промяна по отношение на валутата на прелогане – еврото е възприето като основен израз на пазарните котировки. Този факт е обусловен от валутно–курсови съображения – обезценката на долара през последните две години и високото доверие в действащия валутен съвет.

През септември 2002 г. в България е въведен специален пазарен индекс – REMI – който отчита измененията в цените на недвижимите имоти. Той е разработен от Национално сдружение „Недвижими имоти“ (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът REMI се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); земя (земеделска и за индустриално ползване). Данните показват, че от въвеждането му индексът се е покачил с над 96 пункта.



Източник: НДНИ

Като основен двигател за нарастването на индекса експертите посочват увеличението в търсенето на недвижими имоти от най-висок ценови клас – луксозно и ново строителство.

Чуждестранните и български инвеститори са основен фактор, който определя цялостното развитие на пазара на недвижими имоти, като влияе директно върху търсенето и предлагането. Интересът към инвестиции в недвижими имоти се характеризира с голяма активност и от страна на малкия и средния бизнес. Доказателство за това е наблюдаваното постоянно увеличаване на интереса на частни лица за периода 2000 – 2006 г. За нарастването на търсенето, а оттам и на цените ще допринесат и нововъзникналите публични акционерни дружества със специална инвестиционна цел, които дават възможност на всеки, който желае да инвестира в недвижими имоти да го направи, като инвестира в акциите им.

Следващият важен за пазара на земеделски земи фактор е стартирането на програмата САПАРД - "Специална програма за присъединяване в областта на земеделието и селските райони", която е един от инструментите, подготвящи страните-кандидатки за бъдещото им членство в Европейския съюз. Програмата действа в периода 2000-2006 год. като заделената за нея от ЕС сума от 520 млн. ЕВРО за десетте държави в преход - България, Унгария, Полша, Чешката република, Словакия, Словения, Естония, Литва, Латвия, и Румъния е разпределена по обективни критерии (население, БВП, заетост в селското стопанство, земеделски площи, специфични териториални особености и др.) и беше усвоена като субсидии. За България това означаваше годишна безвъзмездна помощ в размер на 52,124 млн. ЕВРО за 7 годишния период.

Всеобщото мнение на водещите компании за недвижими имоти се отбелязва, че се очаква допълнителен силен прилив на инвеститорски интерес от страна на български и чуждестранни компании основно в няколко насоки, а именно: най-високия ценови сегмент /офис и бизнес сгради/, на второ място пазара на земя /земеделски земи и земи в урбанизирани територии/ съответно за развитие на земеделие и на логистични паркове.

Усилената работа по програмите свързани с развитие на ефективно земеделско производство на база конкурентен хранително преработвателен сектор, както и увеличеният обем на ипотечното кредитиране), ще даде допълнителен тласък на всички сегменти от пазара на недвижими имоти.

## **А) ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

### 1. Пазарна тенденция

Интензивността на този тип сделки се вижда от официалната статистика на САПИ ООД и Областните дирекции "Земеделие и гори" към МЗГ, която ги характеризира през годините по следните критерии:

- 2004 г. Динамичен пазар – сключени 45 хил. сделки за 452 хил. дек. земя, предимно за селскостопански цели при средна цена на декар 134 лв.
- 2005 г. Активен и атрактивен пазар – сключени 67 хил. сделки за 600 хил. дек. земя, предимно за земеделски нужди при средна цена на декар 169 лв. или 26% по-висока от предходния период.
- 2006 г. Изключително активен пазар – сключени 92 хил. сделки за 900 хил. дек. земя, за земеделски нужди и инвестиции, при средна цена на декар 200 лв. или близо 20% по-висока спрямо равнището на 2005 г.

### 2. Характеристики на пазара

Ситуацията на пазара на земеделска земя се разви в следните направления:

- За цялата страна търсенето е по-голямо от предлагането. Това обяснява изключителната активност, отразена в броя сключени сделки и равнището на пазарните цени.
- Активизирането на пазара е в пряка зависимост с потвърждаването на датата на присъединяване към ЕС и прилагането на ОСП /Обща селскостопанска политика/ за директни плащания на единица площ.
- Консолидиране на пазара по отношение на ценовите равнища. Отчетените през предходните години големи ценови разлики в различните райони на страната са преодолени и това определя стабилност на пазара.
- Появата на дружествата със специална инвестиционна цел, като активни купувачи на пазара, в резултат на което над 50% от сделките са извършени от тях.
- Тъй като плащанията на единица площ не са свързани с категорията на земята, това доведе до активиране на търсенето и на по-ниски категории земя.

Евростат райони	Брой сделки					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Северозападен	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19 910
Северен Централен	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	19 822
Североизточен	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781
Югоизточен	2 332	4 646	4 740	8 148	11 474	12 468
Южен Централен	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942
Югозападен	1 788	2 667	1 404	2 279	4 946	2 607
<b>За страната</b>	<b>31 804</b>	<b>35 978</b>	<b>32 468</b>	<b>48 437</b>	<b>66 345</b>	<b>92 530</b>

Евростат райони	Продадена земя в декари					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Северозападен	18 750	30 766	21 173	63 951	74 026	168 039
Северен Централен	66 695	73 277	85 100	77 403	115 822	206 896
Североизточен	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	265 546
Югоизточен	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	142 897
Южен Централен	49 390	32 796	27 141	50 832	77 285	103 237
Югозападен	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	15 271
<b>За страната</b>	<b>594 967</b>	<b>354 581</b>	<b>345 722</b>	<b>463 330</b>	<b>594 349</b>	<b>901 886</b>

Евростат райони	Средна цена лв/дка					
	2005			2006		
	Земеделска земя	Земеделска земя с нестопанска цел	Средно претеглена цена – лв/дка	Земеделска земя	Земеделска земя с нестопанска цел	Средно претеглена цена – лв/дка
Северозападен	115	*	115	162	1134	170
Северен Централен	126	3 170	190	169	5261	346
Североизточен	174	18 848	1 157	220	20 967	1 287
Югоизточен	178	71 441	4 212	182	63 011	5 171
Южен Централен	247	6 457	891	253	8 658	792
Югозападен	276	32 337	15 366	283	56 972	13 393
<b>За страната</b>	<b>169</b>	<b>28 499</b>	<b>1 854</b>	<b>197</b>	<b>30 543</b>	<b>1 706</b>

### 3. Втория елемент от пазара на земеделски земи представлява рентата.

Тенденциите на активизиране на рентния пазар продължават, тъй като собствениците предпочитат да предоставят земя под аренда, отколкото да я продават. През 2006 г. са сключени 146 хил. арендни договора за 3.8 млн. декара земя. Трайна тенденция е увеличението на размера на арендните плащания без това да има връзка с доходността на земеделското производство. Рентните плащания са в широк диапазон, което говори за нестабилност на пазарните фактори.

4. Анализът на пазара на арендуване в страните с опит и традиции показват някои общи тенденции:

- В много страни търсенето на земя за арендуване е по-голямо от предлагането. Арендните вноски са обаче ниски главно поради политиката на държавата да задържа тяхното равнище с цел стимулиране арендатора да въвежда нови технологии и похвати. Компенсирането на собствениците става като част от субсидиите се разпределят за тях.
- В повечето страни арендаторите са собственици на земята и наемат допълнително с цел ефективност на стопанството.
- Основната част от земята е собственост на юридически лица – застрахователни компании, фондове, държавата.
- В страните с развито земеделие е изградена добра и ефективно функционираща система на организация на арендните отношения. Изградени са необходимите институции (арендни бюра, аренден съд), които управляват арендните отношения.

## **Б) ЗЕМИ В СТРОИТЕЛНИ ГРАНИЦИ**

Земите в строителни граници запазват стабилен ръст в ценово отношение и през 2006 г. в сравнение с предходната година. Най-търсени са площите освен тези, които се намират в централните части на големите градове или в периферията на идеалния център, но и на входно изходните пътни артерии. Те се смятат и за най-предпочитани зони за изграждане на офис центрове, шоу румове и други заради доброто местоположение и комуникации.

Сред причините за наблюдавания ръст на цените са ограниченото предлагане и навлизането на строителните компании като големи купувачи. Очакванията на инвеститорите за успешните преговори на България за членство в Европейския съюз бяха оправдани, което е предпоставка да продължат да влагат средства в офис сгради с оглед предстоящото нарастване на нуждите от нови офис площи.

След публичното показване на новите градоустройствени планове, в частност столицата, интереса към новопредвидените индустриални райони е засилен. Според новите планове и световни тенденции, за изнасяне на офис сградите комплексно със складовите и други обслужващи дейността помещения, превръщат този тип земя в перспективна инвестиция.

## **В) ОФИС СГРАДИ**

Като отделен сегмент от пазара на недвижими имоти офис сградите подлежат на допълнителна класификация на базата на редица критерии – местоположение, комуникации, подходяща инфраструктура, големина и качество на сградата и други. Това води до обособяването на отделни пазарни ниши, характеризиращи се с различни продажни цени и различно търсене и предлагане.

Предлаганите офис помещения в София и страната могат да бъдат разделени на три групи, съгласно стандартната международна категоризация: клас А, клас В и клас С.

- **Клас А** – това е най-високият клас офис сгради. Сградите, които са включени в този сегмент, отговарят на най-високите стандарти и изисквания по отношение на качество, удобство, комуникации, местоположение, луксозни довършителни работи, собствен паркинг и др. Според приетите световни стандарти след период от пет до седем години на експлоатация, сградата преминава в по-нисък клас. Този вид сгради попадат в най-високия ценови клас.

- **Клас В** – това е най-разнообразната група, в нея влизат офис сгради, които може да не са новопостроени; сгради, били вече със статут клас А; сгради, които не разполагат с някое от удобствата, характерни за първата група; по-ниско качество на довършителните работи; с по-малко предпочитано местоположение; обновени сгради и др. Наемите на помещения в този вид клас съвпадат със средните месечни ставки за района, в който се намират.
- **Клас С** – офис сградите от този клас се намират в най-ниската ценова група; те не са новопостроени, липсват подобрения и реконструкции, обикновено се намират в райони със слабо търсене и недобри възможности за комуникации.

Пазарът на офис сгради продължава да отбелязва значително развитие през последната година. Той се смята за силно повлиян от процесите на икономическо развитие на страната. Предвид силната застроеност, започва да се наблюдава тенденция за инасяне на този тип строителство от центъра към перифериите и входните артерии на градовете.

## **Г) Търговски площи**

На пръв поглед пазарът на търговски площи остава изолиран в сравнение с динамиката на пазара на жилищни и офис сгради. Това се дължи основно на относително стабилните цени на търговските площи през последните години. Към наемане и закупуване на площи с търговско предназначение винаги е имало голям интерес. Този факт, в съчетание с ограниченото предлагане, формира равновесие в разглеждания сегмент от пазара на недвижими имоти.

Според водещи агенции за недвижими имоти, въпреки липсата на динамично развитие при търговските площи, те традиционно са обект на засилено търсене и липса на предлагане под определени ценови равнища. В резултат на търсенето, през 2006 г. станахме свидетели на изграждането на първите търговски центрове тип МОЛ в големите градове на страната.

Основен интерес за потенциалните наематели или купувачи представляват площи в търговските райони на градовете, като те най-често съвпадат с централните части. Това води до формирането на няколко основни зони, които са обект на най-голямо търсене, и съответно се намират в най-високия ценови клас.

Наемните цени зависят от редица фактори – местоположение, вид и характер на търговската дейност на потенциалния наемател, състояние на предлагания имот, необходимост от преустройство и други.

Като естествен резултат на недостига на търговски помещения започват да се формират и развият вторични търговски зони в периферните части на градските центрове, където предлагането е на по-ниски цени.

## Д) Жилищни имоти

Пазарът на жилища в България се смята за основен индикатор, който определя цялостното развитие на пазара на недвижими имоти. През 90-те години на ХХ в. този пазар се разглежда в едно цяло с пазара на офис площи, обвързвайки пазарните цени на двата сегмента от общия пазар. Това се дължи на наблюдавания през периода процес на масово преобразуване на жилищни имоти в централните части на градовете в помещения с офис предназначение. Както вече бе посочено, вече е налице разделение на тези два подсектора.

През 2006 година тенденцията за поскъпване на този тип имоти продължава. Няколко са събитията определящи състоянието и развитието на сектора:

- трайно възприемане на еврото като основна валута за котировка, което елиминира риска от валутни загуби, причинени от колебанията на щатския долар;
- съществено нарастване на пазарните цени, съпътстващо с увеличение на търсенето;
- по-нисък темп на нарастване на предлагането.
- Засиленото ипотечно кредитиране от страна на банките.

По експертна оценка, над една трета от сключените сделки са били финансирани именно с банкови заеми. Благоприятните изменения по банковите заеми се отнасят за два основни параметъра – по-ниски лихви и по-дълъг срок за погасяване.

## 5.2 ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

### А) ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

Към момента на актуализация на настоящия регистрационен документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е в процес на секюритизиране на недвижими имоти, като към 31 декември 2006 година дружеството е придобило 123 455 декара земеделска земя.

Дружеството е продължило да закупува земеделски терени, като потвърдените за закупуване имоти към края на месец март 2007 г. възлизат на над 40 хил. декара земеделски терени.

Дружеството предвижда да реализира през текущата година, закупените през 2006 г. урбанизирани имоти.

Към края на 2007 се предвижда съотношението на земеделската земя към земята в урбанизирани райони в капитала на дружеството да достигне 75/25.

Дружеството ще извършва инвестиционната си дейност в съответствие с разпоредбите на Устава си и приложимото законодателство. Съгласно неговия Устав, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ разпределя активите, които ще секюритизира, на следните основни видове:

- **ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ /ЗЕМЯ/,** находящи се на територията на Република България и определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:
  1. поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ - предназначени за жилищни, общественообслужващи,

- производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
  - 2. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи,
  - 3. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;
- **СГРАДИ И ПОСТРОЙКИ** с жилищни, общественообслужващи, търговски, офисни, производствени, складови, курортни, вилни, спортни, развлекателни, селскостопански и други функции;

Инвестиционната дейност на Дружеството и финансовите показатели за финансовата 2006 г. и текущата 2007 г. са представени в следващите точки.

### **Б) ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

През текущата 2007 г. и следващата финансова 2008 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.
- Да окрупни и концентрира вече закупените територии;
- Да отдаде под аренда или наем на вече придобитите територии с цел осъществяване на доход за акционерите си;
- Да замяни с цел окрупняване на имотите си част от закупените земеделски земи други такива, собственост на държавата, общините или други юридически лица и АДСИЦ;
- Да финансира дейността си с цел постигане на целите;

### **В) 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 землища;
- 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.
- Ефективност на нормативната уредба и регулация, във връзка с прилагането на директивите на ЕС свързани с аграрния сектор.

### Г) КРИТЕРИИ ЗА ПОДБОР НА ИМОТИТЕ ОТ СТРАНА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството се стреми да закупува инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 и 20% на годишна база. Доходността им ще се формира от получените арендни вноски и нарастването на цената на поземленните имоти, в следствие на подобрения и окрупняване.

Дружеството се е насочило към закупуване на земя с високи агроекологични показатели в райони с развити арендни отношения, което ще доведе до максимални добро стратегическо позициониране, а оттам до висока степен на реализация на имотите.

В разглеждания модел се приема, че дружеството може да продаде част от придобитите недвижими имоти и да реализира капиталови разлики от увеличената стойност на имотите.

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, каквато се стреми да закупува Дружеството.

### 5.3. ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2007Г.

#### А) ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ. НАЧАЛО И КРАЙ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС. ПРИЧИНИ ЗА ПЛАНИРАНИТЕ ДЕЙСТВИЯ

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ предвижда да инвестира набраните през 2006 -2007г. средства в земеделски имоти с цел окрупняване и отдаването им под аренда, както и в имоти в урбанизираните територии на големите градове в страната.

<b>ПОКУПКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ</b>	
<b>ПЛОЩ ДО</b>	100 000 декара
<b>ПРИБЛИЗИТЕЛНА СРЕДНА ЦЕНА НА ДЕКАР</b>	250 лв.
<b>ПЕРИОД НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИЯТА</b>	Март 2007 - Март 2008 г.

<b>ПОКУПКА НА ЗЕМЯ И ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ</b>	
<b>ПЛОЩ ДО</b>	50 000 кв.метра
<b>ПРИБЛИЗИТЕЛНА СРЕДНА ЦЕНА НА КВ. МЕТЪР</b>	100 лв.
<b>ПЕРИОД НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИЯТА</b>	Март 2007 - Март 2008 г.

Изборът на тази инвестиция е направен на базата на задълбочени предварителни проучвания на инвеститорските нагласи и на основните характеристики на пазара на недвижими имоти. Основните аргументи в подкрепа на този избор са обобщени по-долу:

<b>ИНВЕСТИТОРСКИ ИНТЕРЕС</b>	Според специалисти в областта на недвижимите имоти, цените на земеделските имоти са подценени поради разпокъсаният им характер, но се наблюдава засилен интерес към инвестиции в окрупнени земеделски парцели и земи в урбанизирани територии. Очаква се тази тенденция да се запази и нарасне в средносрочен план.
<b>ЕФЕКТИВНОСТ ПРИ ЕКСПЛОАТАЦИЯТА</b>	Реализацията на имотите ще бъде възможно след окрупняването и концентрацията им.
<b>НАРАСТВАНЕ НА СТОЙНОСТТА</b>	Експертите по недвижими имоти прогнозира нарастване на стойността на активите от този тип в краткосрочен и средносрочен план.

Това е минималната инвестиционна програма за 2007 г. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ще разкрива информация според изискванията и установения законов ред при всяка настъпила промяна.

#### **Б) ОЦЕНКА НА РАЗХОДИТЕ**

Общата стойност на разходите за външни услуги възлизат на 1.247 млн лв., като в тях са включени всички услуги включително възнаградението на обслужващото дружество през 2006 г. Отношението им към стойността на активите е в размер на 2.8%. Дружеството е направило финансови разходи на стойност от 109 хил.лв. свързани усвояване на кредит в размер на 5 млн.лв., както и плащане на съответните лихви.

Общият размер на инвестициите, които Дружеството планира да извърши през 2007 г., е 30 000 000 (тридесет милиона) лева. В тази сума са включени разходите за покупка на парцели и земеделски земи. Другите разходи са описани по-долу в точка 5.3.Д (Основни предположения, на базата на които са направени прогнозите).

#### **В) НАЧИН НА ФИНАНСИРАНЕ**

Съгласно Устава на Дружеството и в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ възнамерява да финансира инвестиционната си програма както следва:

- текущи приходи от наеми или аренди от отдадените и стопанисвани имоти на Дружеството;
- Приходи от управлението на свободните парични средства;
- Приходи от реализираното увеличение на капитала приключило на 11.01.2007 г.
- Краткосрочни банкови заеми.

**Г) ОЧАКВАН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ**

В следствие на извършената промяна на счетоводната политика на Дружеството, текущият финансов резултат към 31 декември 2006г. е печалба в размер на 7.348 млн.лева, която се дължи основно на извършената преоценка на активите.

Дружеството предвижда да бъдат извършвани продажби на земя от земеделски и урбанизирани райони, което ще допринесе до увеличаване на приходите през 2007 г.

Очакванията на Дружеството, предвид инвестиционната програма финансовия резултат за текущата 2007 г. да приключи с печалба в размер от 8.961 млн. лева, която ще бъде формирана основно от преоценка на активите и приходи от продажби на имоти и аренда.

**Д) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ**

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2006 г. са базирани на следните основни предположения:

<b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ТАКСИ, ПЛАЩАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО</b>	
Възнаграждение на обслужващото дружество по договор (% от стойността на активите платими на тримесечие)	0.375 %
Възнаграждение на обслужващото дружество при отдаване на имоти под аренда/наем (% от арендната/наемната премия)	10.00 %
Възнаграждение на обслужващото дружество при продажба на вещни права, права на строеж и други на закупените имоти както и самите имоти (% от разликата между продажната цена на всички права свързани с конкретния имот включително и самият имот и стойността на придобиването му)	10.00 %
Дейностите по управление на инвестиционния процес и по експлоатация и управлението на активите ще се осъществяват от обслужващото дружество – „Карол финанс“ ЕООД. То ще сключва договори с подизпълнители за сметка на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, след предварителното одобрение на компетентния дружествен орган на последното. Възнагражденията на други подизпълнители са посочени по-долу:	
Възнаграждение на агенции за недвижими имоти при продажба на имоти (% от стойността на имота)	1,50%
Разходи за поддръжка на недвижимите имоти (% от стойността на актива)	1,00%
Такса смет (% от стойността на имота)	1,00%

<b>ДАНЪЦИ</b>	
Данък при придобиване на имущество по възмезден начин (% от стойността на имота)	2,00%
Данък сгради (% от стойността на имота)	0,15%

<b>АМОРТИЗАЦИОННА НОРМА (% ОТ СТОЙНОСТТА НА АКТИВА)</b>	
Амортизационна норма на сградния фонд	4,00%
Амортизационна норма на обзавеждане и инвентар	20,00%

<b>ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПРЕМИИ</b>	
Застрахователна премия за имуществена застраховка на сгради (% от стойността на имота)	0,25%

<b>ОБЩИ РАЗХОДИ</b>	
Общи разходи за строителство	0
Разходи за заплати на СД	1400 лв
Тантиеми за СД (% от балансовата стойност на активите)	0
Директор за връзка с инвеститорите	500 лв

#### **Е) ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ**

- фактори, върху които Съветът на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ може да оказва влияние:

##### **1. структуриране на инвестиционния портфейл**

При изготвянето на прогнозите за дейността на Дружеството през първите финансови години е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ и неговите акционери цена.

При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще реструктурира инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

##### **2. оптимизиране на разходите**

Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта.

С оглед запазване на интересите на своите акционери „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи и може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

- фактори, които са изключително извън контрола на СД на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ:

##### **1. Наличие на инвеститорски интерес към Дружеството**

Финансовите резултати за първите две години се основават на предположението, че „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публични увеличения на капитала.

##### **2. Запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и последващо покачване в бъдещето**

Направени са предвиждания за покачване на цените и арендите на недвижимите имоти, които отразяват пазарното търсене и предлагане към момента на изготвяне на този

документ. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.

### 3. запазване на системата на валутен борд в страната

Фиксираният курс на лева към еврото е използван при изчисляване на приходите от основната дейност на Дружеството, тъй като в момента пазарът на недвижими имоти използва еврото като основна валута. Промяната на тази фиксирана стойност ще се отрази на приходите, които „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ се очаква да реализира.

### 4. запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел

Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

**С ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ПРОГНОЗИТЕ СА НАДЛЕЖНО ИЗГОТВЕНИ НА БАЗАТА НА ПРЕДСТАВЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ЧЕ СЧЕТОВОДСТВОТО НА ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ Е ВОДЕНО В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ЕМИТЕНТА.**

## **6. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, В РЕЗУЛТАТ НА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЕМИТЕНТА**

Не са настъпили и не предстоят съществени промени в структурата на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ в резултат на преобразуване или сделки, както и други съществени промени до изготвянето на регистрационния документ.

**ПРЕДСТАВЕНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗГОТВЕНА САМО ЗА ИЛЮСТРАЦИЯ И ПОРАДИ ХАРАКТЕРА СИ МОЖЕ ДА НЕ ДАВА ВЯРНА ПРЕДСТАВА ЗА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.**

Представената по-долу прогнозна информация е изготвена в съответствие със счетоводната политика на емитента. Направените изчисления за прогнозните равнища и изменения на стойността на активите на емитента, прогнозния баланс и прогнозния отчет за приходи и разходи са изготвени при курс 1,95583 лв. за 1 евро.

При прогнозиране на дейността на Дружеството за финансовата 2007 година е направено опростяващо допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане. Прогнозният размер на вземанията, задълженията и разходите за бъдещи отчетни периоди е определен на база на параметрите, посочени в точка 5.3, буква д) – Основни предположения, на базата на които са изготвени прогнозите.

## **6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ**

### **А) МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, максималният размер на неговите разходи за управление в рамките на една година не може да надхвърля 7% /седем на сто/ от стойността на активите по баланса. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждение на членове на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар.

### **Б) МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

#### Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите

Съгласно чл. 55 от Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 /десет/ кратния размер на минималната работна заплата определена за страната.

По решение на Общото събрание на акционерите при постигнати добри финансови резултати от ДРУЖЕСТВОТО, на членовете на съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната печалба от ДРУЖЕСТВОТО за съответната година. Във всички случаи възнаграждението на членовете на Съвета на директорите трябва да е съобразено с ограниченията от Устава, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на ДРУЖЕСТВОТО.

#### Метод за определяне на възнаграждението на обслужващо дружество

Съгласно Устава на Дружеството, възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 6% от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

**В) ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е учредено през 2005 г. и към датата на актуализиране на този регистрационен документ могат да бъдат посочени само разходите за 2005 и 2006 г.

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31 декември 2006	Периода от 26 април 2005 до 31 декември 2005
Консултантски услуги от Карол Финанс ЕООД, обслужващо дружество на Дружеството	1,038	355
Комисионни по договори за посредничество с Карол АД, инвестиционен посредник на Дружеството	3	1
Комисионни по договори за посредничество на физически лица за покупка на имоти	7	-
Възнаграждение на банка депозитар	1	1
Разходи за регистрация на емисии в Централен депозитар	15	6
Годишни такси	2	1
Такси лицензиране ДСИЦ и одобряване на проспект от Комисията за финансов надзор	-	4
Реклама	29	5
Последващи разходи за инвестиционни имоти	95	-
Други разходи за външни услуги	57	3
Общо	<u>1,247</u>	<u>376</u>

ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31 декември 2006	Периода от 26 април 2005 до 31 декември 2005
Финансови разходи по усвояване на банков кредит	41	-
Разходи за лихви по банков кредит	65	-
Други финансови разходи	3	1
Общо	<u>109</u>	<u>1</u>

Съгласно Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 7% /седем на сто/ от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар. В тези разходи не се включват данъците и таксите по сделките с недвижими имоти.

**Г) ПРОГНОЗНИ РАЗХОДИ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА 2007 Г.**РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31 декември 2007	Годината, приключваща на 31 декември 2006
Консултантски услуги от Карол Финанс ЕООД, обслужващо дружество на Дружеството	1,140	1,038
Комисионни по договори за посредничество с Карол АД, инвестиционен посредник на Дружеството	413	3
Комисионни по договори за посредничество на физически лица за покупка на имоти	20	7
Възнаграждение на банка депозитар	1	1
Разходи за регистрация на емисии в Централен депозитар	15	15
Годишни такси	3	2
Реклама	40	29
Последващи разходи за инвестиционни имоти	100	95
Други разходи за външни услуги	70	57
Общо	<u>1,802</u>	<u>1,247</u>

ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31 декември 2007	Годината, приключваща на 31 декември 2006
Финансови разходи по усвояване на банков кредит	50	41
Разходи за лихви по банков кредит	130	65
Други финансови разходи	5	3
Общо	<u>185</u>	<u>109</u>

## 6.2. АКТУАЛЕН ЗА 2006 Г. И ПРОГНОЗЕН ЗА 2007 Г. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

	Годината, приключваща на 31 декември 2007	Годината, приключваща на 31 декември 2006
Приходи от лихви	160	156
Приходи от операции с инвестиционни имоти	4,240	197
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти, нетно	6,600	8,398
<b>ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>11,000</b>	<b>8,751</b>
Разходи за материали	7	7
Разходи за външни услуги	1,802	1,247
Разходи свързани с персонала	45	40
Други разходи (в т.ч. финансови)	185	109
<b>РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b>2,039</b>	<b>1,403</b>
Печалба преди данъчно облагане	<b>8,961</b>	<b>7,348</b>
Данъци	-	-
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА</b>	<b>8,961</b>	<b>7,348</b>

**6.3. ПРОГНОЗЕН БАЛАНС НА ДРУЖЕСТВОТО**

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
<b>АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	63,269	36,492
Материални запаси	-	-
Търговски и други вземания	627	592
Парични средства и еквиваленти	15,000	7,230
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>78,896</b>	<b>44,314</b>
<i>ПАСИВИ</i>		
Банкови заеми	10,000	5,000
Задължения по емисии	0	6,217
Текущи задължения	400	1,023
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>10,400</b>	<b>12,240</b>
<b>НЕТНИ АКТИВИ</b>	<b>68,496</b>	<b>32,074</b>
Собствен капитал		
Основен капитал	44,056	22,087
Премии от емисия	7,701	2,209
Неразпределена печалба	7,778	430
Резултат за текущия период	8,961	7,348
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>68,496</b>	<b>32,074</b>

## V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

### 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ

Управителният орган на Дружеството е неговия Съвет на директорите, който се състои от три лица, включително един независим член. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система, от Съвет на директорите.

**1.1. Борислав Витанов Петков** – председател на Съвета на директорите - независим член  
а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокуриснт, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към настоящия момент г-н Петков е член на съвета на директорите на "Аванс Екуити Холдинг" АД, гр. София, регистрирано по ф.д. 434/2006 година на Софийски градски съд, седалище и адрес на управление: гр. София, район Възраждане, бул. „Христо Ботев“ №57.

б) Образование и професионален опит

Образование : СУ "Климент Охридски", Юридически факултет – 1991 година

Квалификация: от октомври 1993 година – до днес – действащ адвокат, вписан в състава на Софийска адвокатска колегия;

март 1992 година – до 2003 година – юридически консултант на "Контракт – недвижими имоти – АД", работещо в областта на строителното предприемачество и инвестиции в недвижими имоти;

Професионален опит:

Извършване на пълно правно обслужване дейността на Финансова къща "Карол – АД" от декември 1993 година до настоящия момент, както и фирми, работещи в областта на строителното предприемачество;

Работещ в областта на: търговското право /сделки с ценни книжа и с чуждестранна валута в страната и чужбина, инвестиционно посредничество, публично предлагане на ценни книжа, търговско представителство и посредничество/, вещно право /строително предприемачество/, облигационно право и административно право и процес; авторско право;

Г-н Петков извършвана дейност извън дружеството – правни услуги и консултации като адвокат.

**1.2. Радослав Илиев Манолов** – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

Към момента Г-н Манолов е:

член на Съвета на директорите на инвестиционно дружество от отворен тип "АДВАНС ИНВЕСТ" АД, регистрирано по ф.д. 13383/2003, със седалище и адрес на управление бул. "Хр. Ботев" № 57;

член на Съвета на директорите на "АЛФА ЕНЕРДЖИ" АД, регистрирано по ф.д. 11790/2004, със седалище и адрес на управление бул. "Стамболийски" № 20, вх.В ет. 3:

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше, Магистър по специалност "Маркетинг и Мениджмънт", "Борси и борсово посредничество"

Квалификация: 1994 - 1999 диплома от факултет "Маркетинг и Мениджмънт" в УНСС - София

1998 квалификационен курс за борсов агент в Университета на Делтауеър, България

1998 Сертификат за правоспособност като "Брокер на ценни книжа"

Професионален опит:

2001 - 2005 ИП "Карол" АД - брокер на ценни книжа

2000 - 2001 ИП "Ви Веста" АД - брокер на ценни книжа

2000 ИП "Фининвест" АД - брокер на ценни книжа

1998 - 1999 ИП "Дилингова Финансова Компания" АД - брокер на ценни книжа

1997 - 1998 "Армейски Приватизационен Фонд" – работа с клиенти

1995 - 1997 ИФ "Развитие" КДА - брокер на ценни книжа

**1.3. Ненчо Иванов Пенев** – член на Съвета на директорите

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност - не извършва.

Квалификация: Магистър по право – 2004 год. ВТУ"Св. Св. Кирил и Методий"  
Магистър по бълг. език и литература – 1990 год. СУ"Св. Климент Охридски"

Професионален опит: 2003-2005 - "Карол – АД" - юрист  
1990-2000 - учител по бълг. език и литература

Г-н Пенев извършвана дейност извън дружеството – правни услуги и консултации като адвокат.

На членовете на Съвета на директорите не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността им.

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството няма назначени служители.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 12.04.2005 г. (по т.9 от дневния ред) за срок от три години, т.е. до 12.04.2008 г. На 12.04.2005 г. с избрания изпълнителен член на Съвета на директорите е сключен договор за възлагане на управлението, а с неизпълнителните членове – договори за участие в управлението с клауза за прекратяване, както следва: (а) по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; (б) при освобождаване на съответния член на Съвета на директорите от длъжност от Общото събрание на акционерите; (в) с двумесечно писмено предизвестие, отправено до член на Съвета на директорите на Дружеството.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е свързана предимно с осъществяване на управлението и представителството на Дружеството в съответствие с действащото законодателство, Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

Не са предвидени компенсации, които членовете на Съвета на директорите следва да получат в случай на прекратяване на договорите им с Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ отговарят на изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на публичното дружество да са независими лица, а именно: един от тримата членове на Съвета на директорите – г-н Борислав Витанов Петков е независимо лице, тъй като не е:

- служител в Дружеството;
- не е акционер и не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто от гласовете в Общото събрание, и не е свързано с Дружеството лице;
- не е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
- не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Към настоящия регистрационен документ е приложена декларация на г-н Борислав Витанов Петков относно обстоятелствата по чл.116а, ал. 2 от ЗППЦК.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЛАТЕНИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ

ИМЕНА НА ЧЛЕНОВЕТЕ	ГОДИШНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА 2006 Г.
Борислав Витанов Петков	8 400 ЛЕВА
Радослав Илиев Манолов	8 400 ЛЕВА
Ненчо Иванов Пенев	8 400 ЛЕВА
<b>ТОТАЛ</b>	<b>25 200 ЛЕВА</b>

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ или негови дъщерни дружества не са изплащали непарични, условни или разсрочени и други подобни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година.

### 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ

В изпълнение на чл. 116г от ЗППЦК, Съветът на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“

АДСИЦ е назначил по трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на задълженията си, както са определени от ЗППЦК, и отговаря на изискванията на чл.116а, ал. 1 от ЗППЦК и не е член на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

**Атанас Тодоров Димитров** – директор за връзка с инвеститорите

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност - не извършва.

Квалификация: Магистър по финанси – 1993 год. УНСС гр. София

Професионален опит: 1998-2006 - ТБ "БНП – Париба" – дилър вътрешни и международни пазари  
1997-1998 - Национална Банка на Гърция – София – главен дилър  
1994-1997 – ТБ Елитбанк – валутен дилър

Г-н Димитров не извършва дейност извън дружеството.

Към момента на актуализиране на настоящия регистрационен документ в „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор с Дружеството. Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ

Двама от членовете на Съвета на Директорите притежават акции на Дружеството.

- Борислав Витанов Петков притежава 10 000 броя акции представляващи 0.02% от капитала на дружеството към настоящия момент.
- Радослав Илиев Манолов притежава 14 000 броя акции представляващи 0.03% от капитала на дружеството към настоящия момент.

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху своите акции. Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членове на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

С оглед на разпоредбите на чл.148, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, § 1, т.13 от същия Закон, в Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

## VI. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА

### 1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към 31 декември 2006 г., всички акции с право на глас са били притежние на 73 бр акционери – местни и чуждестранни юридически и 778 броя местни и чуждестранни физически лица – общо 851 акционера. Акционери с над 5% към 31.12.2006 г. са:

Наименование	Седалище и адрес на управление	Брой акции	Дял от гласовете в общото събрание
ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	ГР.СОФИЯ, УЛ.ДАМЯН ГРУЕВ 42	1 501 000	6.80%
ИД АДВАНС ИНВЕСТ АД	ГР.СОФИЯ, БУЛ.ХРИСТО БОТЕВ 57	2 486 156	11.26%
КАРОЛ ФИНАНС ЕООД	ГР.ГР.СОФИЯ, БУЛ.ХРИСТО БОТЕВ 57	1 816 173	8.22%

ИД “Адванс Инвест” АД – в момента на учредяване на дружеството беше в качеството си на институционален инвеститор акционер, притежаващ 30% от капитала на Дружеството, но към момента на актуализиране на регистрационния документ неговото участие е сведено до 11.26%. ИД “Адванс Инвест” АД, не участва в управителни или контролни органи на други дружества.

## 2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към настоящия момент няма такова лице акционер на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, което да упражнява контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

## 3. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

„Свързани лица“ са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с членовете на Съвета на директорите – физически лица, съответно с представителите на членовете на Съвета на директорите – юридически лица, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви „б“ и „в“.

Свързаните лица на Дружеството са Карол Финанс ЕООД и дружествата от групата на Карол. Естеството на свързаността произтича от участието на Карол Стандарт ЕООД като учредител на Дружеството, а също така и участие на физически лица със значително влияние в определяне на финансовата и оперативна дейност на Дружеството и управлението на дружества от групата на Карол. Към 31 декември 2006 няма вземания от свързани лица, а задължението към обслужващото дружество Карол Финанс ЕООД е в размер на 668 хил лева. Сделките със свързаните лица са както следва:

	<b>Годината, приключваща на 31 декември 2006</b>	<b>Периода от 26 април 2005 до 31 декември 2005</b>
Разходи за консултантски услуги от Карол Финанс ЕООД, обслужващо дружество на Дружеството	1,038	355
Разходи за комисионни по договори за посредничество с Карол АД, инвестиционен посредник на Дружеството	3	1
Разходи за възнаграждение на Съвета на директорите	25	17

Към момента на актуализиране на настоящия регистрационен документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да вид в полза на „свързани лица“ (по смисъла на т. 6.3.2 от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

#### 4. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА

##### 4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ

###### А) Данни за участие в управителни/контролни органи

**Борислав Витанов Петков** –към настоящия момент г-н Петков е член на съвета на директорите на „Адванс Екуити Холдинг“ АД, гр. София, регистрирано по ф.д. 434/2006 година на Софийски градски съд, седалище и адрес на управление: гр. София, район Възраждане, бул. „Христо Ботев“ №57.

**Радослав Илиев Манолов** – към настоящия момент г-н Манолов е член на Съвета на директорите на ИД"АДВАНС ИНВЕСТ" АД, регистрирано по ф.д. 13383/2003, със седалище и адрес на управление бул. "Хр. Ботев" № 57;  
- независим член на Съвета на директорите на "АЛФА ЕНЕРДЖИ" АД, регистрирано по ф.д. 11790/2004, със седалище и адрес на управление бул. "Стамболийски" № 20, вх.В ет. 3.

**Ненчо Иванов Пенев** – към настоящия момент г-н Пенев няма участие в управителни/контролни органи на други дружества.

###### В) Данни за сделки, по които членовете на Съвета на директорите считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица

**Борислав Витанов Петков** – към настоящия момент на г-н Петков не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;

**Радослав Илиев Манолов** – към настоящия момент на г-н Манолов не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;

**Ненчо Иванов Пенев** – към настоящия момент на г-н Пенев не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

##### 4.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, няма акционери притежаващи най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НИКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ.**

Посочените в настоящия документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции от капитала на Дружеството, нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящият регистрационен документ.

## **VII. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

### **1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

НАИМЕНОВАНИЕ **„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД“ АД**

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ: гр. София, ул. „Света София“ № 5

ТЕЛЕФОН (02) 8113752

ТЕЛЕФАКС (02) 988 08 22

ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) [dichev\\_s@ubb.bg](mailto:dichev_s@ubb.bg)

ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB SITE): [www.ubb.bg](http://www.ubb.bg)

БУЛСТАТ 000694959 Ю

ДАНЪЧЕН НОМЕР (НДР) 1224009980

„ОББ“ АД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на Софийски градски съд по ф.д. № 31848 от 09.12.1992 г., вписана в Регистъра на търговските дружества под № 376, т.8, р.II, стр.105

ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ: 19.12.1992 г

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ КАТО БАНКА: Решение на УС на БНБ от 25 февруари 1991 г. Пълен лиценз за извършване на банкова дейност издаден от БНБ с протокол № 63 от 19.11.1992 г. и решение № 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

„ОББ“ АД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и БНБ. Към настоящия документ е приложена декларация от „ОББ“ АД за липса на обстоятелствата, визирани в чл.173, ал. 3 от ЗППЦК.

### **2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ**

#### **ПРЕДМЕТ**

По силата на договор за депозитарни услуги към 31.05.2005 г., сключен между „ АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ и „ОББ“ АД, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а „ОББ“ АД приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, да изпълнява функции на банка депозитар, състоящи се в извършване на депозитарни финансови услуги след изрично нареждане на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, изразяващи се във:

- съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;
- извършване на плащания и операции по нареждане на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в „ОББ“ АД за пари и/или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

„ОББ“ АД има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват за банката–депозитар, включително:

- да съхранява и отчита отделно активите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ от собствените си активи, както и от други активи, привлечени за съхранение и управление;
- да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в Устава „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ и регистрационния документ и да осигурява използването на приходите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ в съответствие с тези актове и със закона,
- включително да следи за уставното ограничение за разходите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

#### **Възнаграждение (РАЗМЕР И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ)**

За услугите на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, предмет на настоящия договор, БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР получава месечно възнаграждение в размер на 100 лева в срок до 5-то число на текущия месец.

- Всички останали разходи по изпълнение разпореденията на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР към момента на изискуемост на цената за съответната услуга, а в случай че такова възнаграждение не е визирано в Тарифата – посоченото в писмено съгласуваните между страните условия за изпълнението ѝ.
- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ възстановява на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР заплатените от нея такси и разноски на трети страни, във връзка с изпълнение на правомощията ѝ – предмет на настоящия договор и дадените от „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ нареждания.

## **СРОК НА ДОГОВОРА**

Договорът за депозитарни услуги между „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ и “ОББ” АД е сключен безсрочно.

## **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

Договорът се прекратява без предизвестие:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване съществуването на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.22 от Закона за банките спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- при заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173,ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и Българска народна банка;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР бъде избрана за член на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ или лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството или се окаже свързано лице с член на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството или с лице, което го контролира;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР сключи с “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на същото;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР стане кредитор или гарант на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ освен за вземанията си по този Договор за депозитарни услуги.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ и двумесечно от страна на “ОББ” АД. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. При посочената хипотеза „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ заплаща на “ОББ” АД всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисиони, разноски и непогасено възнаграждение. БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР събира посочените си вземания от разплащателната сметка на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ по реда на служебното инкасо, след което БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля всички изискуеми и дължими парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, съгласно дадените от него инструкции.

## **ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ**

Не са предвидени специфични последици при неизпълнение на договора, но в случай на възникване на такива, следва да се прилагат разпоредбите на Търговския закон и Закона за задълженията и договорите.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМИСИЯТА**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е сключвало други договори за депозитарни услуги и не е заменяло „ОББ“ АД като банка депозитар.

## **VIII. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

### **1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

НАИМЕНОВАНИЕ: **“КАРОЛ ФИНАНС” ЕООД**

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ гр. София, бул. „Христо Ботев“ №57

ТЕЛЕФОН (02) 980 04 86

ФАКС (02) 980 04 86

ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) [karollfinance@karoll.net](mailto:karollfinance@karoll.net)

ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB SITE) [www.karoll.net](http://www.karoll.net)

БУЛСТАТ: 131421411

ДАНЪЧЕН НОМЕР (НДР) 422 009 50 40

### **2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР**

“Карол финанс” ЕООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение 1 на Софийски градски съд от 12.05.2005 г., парт. 93512, том 1228, рег. 1, стр. 47, по фирмено дело 5508/2005 г.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

„Карол финанс“ ЕООД е новоучредена финансово-консултантска компания, която се занимава с финансови консултации, инвестиции и управление. Дружеството е специализирано в областта на финансите, подготовка и консултации при финансирането на инвестиционни проекти, търговско финансиране, оценка и управление на предприятия, оценка и контрол върху инвестиционните и текущи разходи в полза на инвеститорите, разработване на проекти и осигуряване на финансиране, както и с посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, анализ на пазара на недвижими имоти в България като цяло, реализация и управление на проекти, свързани с придобиването, изграждането, подобрението, продажбата и отдаването под наем на недвижими имоти.

“Карол финанс” ЕООД също така е специализирано и в предоставянето на консултантски услуги в областта на счетоводната отчетност и данъчното законодателство.

Организационната структура на „Карол финанс“ ЕООД, разделена на отдели: финансово-счетоводен, юридически, анализ на недвижими имоти, както и обслужване и експлоатация на недвижимите имоти, осигурява на клиентите ефективно и професионално обслужване. В “Карол финанс” ЕООД работят високо квалифицирани специалисти – мениджъри, брокери, адвокати, финансисти и други, с богат практически опит и познания.

Към настоящия момент "Карол финанс" ЕООД работи по проекти свързани с осигуряване на финансиране по специалната програма на ЕС за присъединяване в областта на земеделието и селските райони ( САПАРД ).

Дружеството участва и във финансирането и придобиването на офиси и офис сгради в София и страната в рамките на инвестиционни проекти по придобиването и експлоатирането им.

„Карол финанс“ ЕООД работи с висококвалифицирани професионалисти подизпълнители в областта на строителството, архитектурата и обзавеждането и покупка на недвижими имоти.

Предлагани услуги:

- Консултации в областта на финансовата и инвестиционна политика, кредитния и финансов мениджмънт, международни финансови отношения;
- Разработване и защита пред финансови институции на бизнеспланове и инвестиционни проекти, съдействие при нужда от външно финансиране;
- Подготовка на документи за финансиране на проекти;
- Банки – реструктуриране и управление
- Кредитиране и управление на риска. Микрокредити и програми за кредитиране на МСП;
- Финансови операции с търговски ефекти;
- Разработване на оздравителни и стабилизационни програми на фирми с оглед обезпечаване погасяването на ползвани кредити, схеми за решаването на проблеми, свързани с необслужвани кредити;
- Контрол върху инвестиционния процес и оптимизиране на разходите
- Консултации на дружества относно капиталовата им структура, консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия;
- Вътрешни финансови ревизии, анализ на финансовото състояние на фирмата, предварителни проучвания и др.
- Чуждестранни инвестиции – посредничество и консултации
- Проучвания, включително за целесъобразност за партньорство, съвместна дейност и/или търговска и/или стопанска дейности;
- Учредяване и управление на инвестиционни фондове;
- Финансов анализ и оценка на предприятия
- Оценка на въздействието върху околната среда на промишлени производства и оценка на щети от стари замърсявания при придобиване на предприятия.

#### **4. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „КАРОЛ ФИНАНС“ ЕООД**

**ПРЕДМЕТ**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 30.05.2005 г., сключен между "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ и "Карол финанс" ЕООД, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а "Карол финанс" ЕООД приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ, да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, а именно да извършва част или всички от следните дейности, свързани с недвижимите имоти и вещни права – собственост на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ или в които същото възнамерява да инвестира:

- проучване на статута на набелязаните недвижими имоти и вещни права, на липсата

или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчиняват, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти и вещни права;

- извършване на процедури по промяна предназначението на недвижимите имоти, собственост на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- извършване на подготвителни работи за сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижимите имоти, собственост на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.
- управление на недвижими имоти – собственост на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти и вещни права;
- изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ и кореспонденция;
- подготовка на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовка на шестмесечни и тримесечни отчети и месечни счетоводни баланси; съответно тяхната публикация, включително, на съобщение в пресата, респективно представянето им в Комисията за финансов надзор на Заместник – председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, както и на съответния регулиран пазар на който се търгуват акциите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- всички други действия, възложени му от „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

**ОГРАНИЧЕНИЯ СПРЯМО ОТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ И “КАРОЛ ФИНАНС” ЕООД КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**

По време на действието на договора “Карол финанс” ЕООД като обслужващо дружество не може:

- да възлага на друго лице да изпълнява като цяло функциите му на обслужващо дружество и извършването на посочените в предмета на договора дейности в тяхната съвкупност в рамките на един проект. Изключение са случаите, при които “Карол финанс” ЕООД предварително е съгласувало с “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ и е получило изричното писмено одобрение на последното да възлага отделни дейности, включени в предмета на договора, на подизпълнители, като използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други физически лица, юридически лица или обединения от юридически лица за изпълнение на отделни действия;
- да откаже предоставянето на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ на информация или каквито и да са документи във връзка с недвижимите имоти и дейностите предмет на договора като цяло;
- да прихваща срещу своето възнаграждение по този Договор парични средства на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ.

„Карол финанс” ЕООД се отчита пред Съвета на директорите на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ за извършената дейност по този договор веднъж на всяко тримесечие. “Карол финанс” ЕООД се задължава периодично да прави цялостни анализи на състоянието на проектите и недвижимите имоти (в това число описанието на текущото състояние на недвижимите имоти и стадия на проекта или съответната дейност, и констатациите от направените проверките на място), за които изготвя отчети и ги предоставя на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ в срок до 15 работни дни след изтичането на отчитаното тримесечие. Изготвените от “Карол финанс” ЕООД други справки се предоставят на „АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ веднага след изготвянето им.

“Карол финанс” ЕООД е длъжно да осъществява правомощията си по договора и тези по учредената му представителна власт, както и да осигурява извършването на дейностите по договора в съответствие с Устава на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ, ЗДСИЦ, ЗППЦК и другите приложими закони и подзаконовни нормативни актове.

„Карол финанс” ЕООД е длъжно да извършва възложените му съгласно условията на договора действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, двустранна финансова изгода при спазване на закона, и като се ръководи от интересите на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ при изпълнение на задълженията си.

**ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ (РАЗМЕР И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ)**

“Карол финанс” ЕООД има право на годишно възнаграждение в размер на 1.50% (едно цяло и пет на сто) изчислено пропорционално на четири пъти /по 0, 375 % /нула цяло и триста седемдесет и пет хилядни върху сто/ на края на всеки три календарни месеца от годината върху стойността на активите на Възложителя /дружеството със специална инвестиционна цел/ към момента на изчисляването му и се заплаща от Възложителя в 45 /четиридесет и пет дневен срок от изтичането на съответното тримесечие.; възнаграждение в размер на 10% от стойността на арендното плащане/наемната цена на отдадения под аренда/наем имот; при

продажба на имоти, съответно учредяване /продажба/ на вещно право на строеж – 10 % /десет процента/ от/върху разликата между продажната цена и цената на придобиване на съответния имот /актив/ и/или вещно право на строеж.

### **СРОК НА ДОГОВОРА**

Договорът с “Карол финанс” ЕООД е сключен за срок от две години, като в случай че 90 (деветдесет) дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита автоматично и многократно продължен за срок от нови две години.

### **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

Договорът се прекратява в следните случаи:

- С изтичане на срока на действие на договора;
- По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.
- При прекратяване на юридическото лице, под формата на което е регистрирана една от двете страни по този договор.
- При отнемане на лиценза на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел;
- С тримесечно писмено предизвестие, отправено до другата страна на адреса на управление /адреса за съобщения/;
- При разваляне на договора поради неизпълнение;
- На друго основание, предвидено в нормативен акт или в този договор;

При разваляне на договора от “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ поради неизпълнение на задълженията на Изпълнителя, същият е длъжен незабавно да прекрати всички действия по обслужване на дейността на Възложителя.

Във всички случаи на прекратяване на договора между страните се подписва протокол за окончателна сметка.

### **ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ**

“Карол финанс” ЕООД отговаря пред “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ за всички виновно причинени на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ вреди, които са резултат от неполагане от “Карол финанс” ЕООД на грижата на добрия търговец.

При забава плащането от страна на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ на дължими суми по този договор същият дължи лихва за забава в размер на законната лихва за всеки просрочен ден.

Не са предвидени други специфични последици при неизпълнение на договора, но в случай на такива следва да се прилагат разпоредбите на Търговския закон и Закона за задълженията и договорите.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН.**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло “Карол финанс” ЕООД като обслужващо дружество.

## **IX. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Съветът на директорите на Дружеството е избрал за основен оценител на недвижимите имоти фирма **“Рацио 90”**. Същата отговаря на изискванията на ЗДСИЦ и е възложено извършването на оценките при сделки с недвижими имоти, както и последващите оценки, съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ. Консултантите на фирмата са с много добра професионална подготовка и международни специализации в Германия и Испания. Сред тях има преподаватели от Университета за национално и световно стопанство, реализирали проекти по програмата ФАР и др. “Рацио 90” има натрупан опит в работа с клиенти в следните отрасли:

- лека промишленост - целулозно-хартиена промишленост, текстилна промишленост, предприятия за конфекция
- дърводобивна и мебелна промишленост
- химическа и фармацевтична промишленост
- нефтодобив
- машиностроене
- енергетика
- електротехническа промишленост
- строителство
- хотели и туризъм
- търговия
- хранително вкусова промишленост
- общински предприятия
- селско стопанство

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦ, “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ възлага текущото оценяване преди закупуването на земеделските имотит и на други оценители, включени в списъка на вещите лица по чл. 19, ал. 8 от ЗСПЗЗ. Дружеството възнамерява, в случай на необходимост да ангажира и други експерти с подходящата квалификация и опит, с оглед осигуряване изискванията на ЗДСИЦ.

## **X. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ**

“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ е регистрирано на 26 април 2005 г. Дружеството представя заедно с актуализирания проспект, финансов отчет за 2006 г, отчет за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и одиторски доклад за последната година.

### **2. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2005 И 2006 Г.**

Предвид факта, че Дружеството е регистрирано с решение №1/26.04.2005 г. на Софийски градски съд, същото е подало според изискванията на КФН междинни неаудирани финансови отчети за 2005 година, а през 2006 година междинни неаудирани финансови отчети според изискванията на КФН.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ**

Към момента на изготвяне на настоящия документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

### **4. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар“ АД. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

### **5. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

- 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 март 2007 г. възлизат на над 40 хил. декара.
- Считано от началото на 2007 г., Дружеството намалява на половина възнаграждението към обслужващото дружество Карол Финанс.
- На 11.01.2007 год. приключи успешно процедурата по четвъртото увеличение на капитала на „Адванс Терафонд“ АДСИЦ. На 24.01.2007 год. Софийски градски съд, с Решение No 5, вписа увеличение на капитала на дружеството от 22,086,729 лева на 44,056,058 лева, чрез издаване на нови 21,969,329 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една.
- Към датата на изготвяне на настоящия отчет, Дружеството е погасило задълженията си по банковия кредит към ТБ„Алианс България“ АД.

## 6. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно разпоредбите на неговия Устав, Дружеството се прекратява при изтичане на срока, за който е учредено - ако такъв е предвиден, или по решение на Общото събрание в следните случаи:

- само на основание, предвидено в неговия Устав или в регистрационния документ за издаване на ценни книжа;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор;
- в други, предвидени в закона случаи.

За прекратяване на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ се издава разрешение от КФН.

Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН.

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е длъжно в 7-дневен срок от решението на Общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността, както и при изтичане на срока, за който е учредено, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

## XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ КЪМ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ БАЛАНС

- **размер на капитала:** 22 086 729 (двадесет и два милиона осемдесет и шест хиляди седемстотин двадесет и девет) лева;
- **брой акции:** 22 086 729 (двадесет и два милиона осемдесет и шест хиляди седемстотин двадесет и девет) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една;
- **брой на емитираните и изцяло платени акции:** всички емитирани от дружеството 22 086 729 (двадесет и два милиона осемдесет и шест хиляди седемстотин двадесет и девет) акции са платени изцяло;
- **номинална стойност на акциите:** 1 (един) лев всяка една или общо 22 086 729 (двадесет и два милиона осемдесет и шест хиляди седемстотин двадесет и девет) лева;
- **брой на акциите в обращение** към датата на актуализиране на този регистрационен документ – 44 056 058 (четиридесет и четири милиона и петдесет и шест хиляди и петдесет и осем) акции;
- **капиталът на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ** е внесен изцяло в парични средства;

- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не притежава собствени акции;
- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.
- Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с решение №1 от 26/04/2005 с учредителен капитал от 500 000 лв. Всяка акция от емисията има номинална стойност и емисионна от 1 лев.
- С решение №2 от 21/09/2005 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв на 650 000 лв. Всяка акция от емисията има номинална стойност и емисионна от 1 лев.
- С решение №3 от 24/11/2005 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 650 000 лв на 11 050 000 лв. С решение №4 от 28/04/2006 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 11 050 000 лв на 22 086 729 лв. Всяка акция от новата емисия има номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1, 20 лева.
- С решение №4 от 28/04/2006 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 11 050 000 лв на 22 086 729 лв. Всяка акция от новата емисия има номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1, 20 лева.
- 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 за увеличаване на капитала, увеличава капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ от 22 086 729 лв. на 44 173 458 лв., чрез издаване на 22 086 729 нови обикновени безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1,25 лв.
- На 11.01.2007 год. приключи успешно процедурата по четвъртото увеличаване на капитала на „Адванс Терафонд“ АДСИЦ. На 24.01.2007 год. Софийски градски съд, с Решение No 5, вписа увеличаване на капитала на дружеството от 22,086,729 лева на 44,056,058 лева, чрез издаване на нови 21,969,329 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Всяка акция от новата емисия има номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1, 25 лева. Всички издадени от „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ акции, както и акциите от новата емисия са от един клас - обикновени, безналични, поименни с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Емисионната стойност е определена, като е взета предвид балансовата стойност на акция, емисионната стойност на акция при предишно увеличаване на капитала, и цели улеснено привличане на инвеститори. Увеличаването на капитала с права изключва възможността за увреждане на интересите на акционерите. 2. Издаване на права. Съотношение между издаваните права и новите акции. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани срещу издаваните права. На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане в "Държавен вестник".

Сроковете, в които се извършва емитирането на акциите на дружеството са както следва:

- начална дата, от която започва прехвърлянето на „правата“ на регулиран пазар: началната дата на сроковете за прехвърлянето на правата и за записване на акциите от увеличението е денят, следващ изтичането на седемдневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“. Началната дата за прехвърлянето на правата не може да бъде по-късно от 30 (тридесет) работни дни от датата на издаване на лиценз от КФН на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.
- краен срок за прехвърляне на правата: 15 (петнадесет) дни от началната дата за прехвърляне на правата. В случай че крайният срок за прехвърляне на правата изтича в неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден;
- начална дата за записване на акции: съвпада с датата, от която започва предлагането на правата, т.е. денят, следващ изтичането на седемдневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“;
- краен срок за записване на акции: 36 (тридесет и шест) дни от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. В случай че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден.
- Няма лица, които да имат преференциални права за участие в последващото увеличение на капитала.
- Няма лица които притежават опции върху капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.
- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е издавало опции върху капитала си.
- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ няма поет ангажимент да издава опции под условие или безусловно да издаде опции в полза на което и да било лице.

Към момента на актуализиране на този документ акционерния капитал на Дружеството е претърпял изменения, считано от датата на учредяване.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **А) ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, КОИТО ПРОИЗТИЧАТ ОТ АКЦИИТЕ**

Всички акции от капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани по сметки в

„Централен депозитар“ АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава и ТЗ дава следните права на притежателя си:

- право на един глас в общото събрание на акционерите. Акционерите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АД СИЦ имат право на глас в Общото събрание на акционерите, като всяка една акция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционери, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД най-малко 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание;
- право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата;
- право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството. Всяка акция от „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АД СИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен на ликвидационен дял на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6-месечен срок от обнародване на поканата, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявят вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АД СИЦ се прекратява при изтичане на предвидения в Устава срок или с решение на Общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава и в регистрационния документ за издаване на ценни книжа, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяването на Дружеството.

Всяка акция дава и следните допълнителни права на акционерите, както следва:

- право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното увеличение на капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АД СИЦ, което е предмет на настоящото публично предлагане;
- право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за

- управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на
- протокола от проведеното Общо събрание и да получи копие от протокола от проведеното Общо събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН; както и право да задава въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;
- право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

Уставът на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите.

Към датата на изготвянето на този регистрационен документ, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е издавало привилегировани акции.

## **Б) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ**

- Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на ДРУЖЕСТВОТО.
- Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник". Съдържанието на поканата се определя съгласно изискванията на действащото законодателство.
- Времето от обнародването до откриването на общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.
- В срока по предходната алинея поканата се публикува и в един централен ежедневник. Същата се изпраща на Заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията по финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на ДРУЖЕСТВОТО в нормативно определените срокове и условия.

Общото събрание на акционерите се провежда най-малко един път годишно. Общото събрание на Дружество се провежда по неговото седалище. Първото Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на финансовата година, а следващите редовни общи събрания се провеждат до края на първото полугодие след приключване на отчетната година (съгласно чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 (пет) на сто от акциите, или Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяването на искането, то съответният регистърен съд свиква общото събрание или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранието. Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в „Държавен вестник“, като от

обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Едновременно с изпращането на поканата за обнародване в Държавен вестник, същата се предоставя на КФН, Централен депозитар и Българска фондова борса – София и се изпраща за публикуване в един централен ежедневник. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява само от акционери, които са вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание. Акционерите, които са физически лица, участват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите, които са юридически лица, участват в Общото събрание чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Пълномощното за участие в Общото събрание трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер, и трябва да отговаря на изискванията на Наредбата за минимално съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане. Ако акционерът – упълномощител, е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, ако представляват заедно, на юридическото лице. Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено общо събрание, следва да предостави на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 16:00 часа два работни дни преди, датата на общото събрание на адреса на управление на Дружеството. За провеждане на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред, не по-малко от 14 (четиринадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часът на новото заседание може да се посочат в поканата за първото заседание. Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. Решенията на Общото събрание относно изменение и допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала и прекратяване на Дружеството се взимат с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции.

**В) РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА ИЛИ В ПРАВИЛАТА ЗА РАБОТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ПРОМЯНА ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА СМЯНА НА ЛИЦАТА, УПРАЖНЯВАЩИ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА СЛИВАНЕ, ПРИДОБИВАНЕ ИЛИ ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ, КАСАЕЩО ДРУЖЕСТВОТО**

Съгласно предвиденото в Устава и действащото законодателство (ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон) замяната на банката депозитар и обслужващото дружество се извършва по единодушно решение на всички членове на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АД СИЦ и се допуска след одобрение на КФН. Освен това, промените в лицата, управляващи „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АД СИЦ съгласно Устава и закона се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство три четвърти от представените на събранието акции. Решенията на Общото събрание в тези случаи имат действие от вписването им в търговския регистър при компетентния регистърен съд. Следва да се има предвид също така, че сливането или вливането на емитента се извършва с разрешение на КФН и то само с друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Същото се отнася и до преобразуването чрез разделяне или отделяне. Правилата за работа на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АД СИЦ не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху „АДВАНС ТЕРАФОНД“

АДСИЦ в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

**г) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА В УСТАВА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-РЕСТРИКТИВНИ ОТ УСЛОВИЯТА, ПРЕДВИДЕНИ В ЗАКОНА**

Условията в Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не са по-рестриктивни от условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- **съгласно чл. 25 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:** (1) издаване на нови акции или (2) превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции. Капиталът на емитента не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството; с непарични вноски; както и под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението емитентът издава едно „право“ по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК;
- **първоначално увеличаване на капитала.** При учредяването на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ учредителното събрание прие решение за първоначално увеличаване на капитала в размер не по-малко от 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството. Първоначалното увеличение на капитала се извършва от момента, в който КФН издаде на емитента лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез издаване на нови безналични обикновени акции при условията на първично публично предлагане, като срещу всяка акция от увеличението Дружеството издава едно „право“ по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез първично публично предлагане на акциите от увеличението въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на ценни книжа при спазване на изискванията на ЗДСИЦ и ЗППЦК. При първоначалното увеличение на капитала на Дружеството не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон. Първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се извършва до размера на записаните акции, чиято емисионна стойност е изцяло изплатена. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено, в случай че бъде записана не по-малко от 1 (една) акция от новата емисия;
- **последващо увеличаване на капитала.** Капиталът на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции, които се записват пропорционално от акционерите на Дружеството, при спазване на изискванията на ЗППЦК и действащото законодателство;
- **увеличение по решение на Общото събрание на акционерите.** Увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на Дружеството, взето с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранията акции.

При увеличенията на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала. С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на НАРЕДБА №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба №2“), освен в случаите, когато Дружеството поради изрядното изпълнение на задълженията си за разкриване на информация по глава VI, раздел IV от ЗППЦК и на основание чл. 79, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК е освободено от задължението си да представя проспект. Решението за увеличаване на капитала на Дружеството съдържа следните данни:

- планираното използване на набрания чрез емисията капитал;
- рисковете за лицата, придобили акции на Дружеството;
- обща информация и перспективите пред Дружеството за текущата финансова година;
- правата, които дават акциите от новата емисия;
- съотношението между издаваните права и една нова акция;
- началния и крайния срок, условията и реда за прехвърляне на правата;
- началния и крайния срок, условията и реда за записване на акции от новата емисия от притежателя на правата, както и емисионната стойност на акциите от новата емисия;
- други данни, определени с наредба на КФН.

В решението се посочва и инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. В случаите, когато увеличението на капитала се извършва от Общото събрание на акционерите и не е издаден проспект във връзка с увеличението на капитала, поканата за свикване на Общото събрание на акционерите, в чийто дневен ред е включена точка за увеличението на капитала, съдържа и данните, посочени по-горе в т.т. 1-8.

- **увеличение по решение на Съвета на директорите.** Съгласно чл. 49, ал. 3, т. 14 от Устава на Дружеството, В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да увеличава капитала на ДРУЖЕСТВОТО чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии /отделни увеличения/, с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.27 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението,

препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;

- **намаляване на капитала.** Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции. Капиталът може да се намали чрез: (1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай че размерът на номиналната стойност позволява това, или (2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в Търговския регистър при компетентния регистърен съд.

### 3. ИЗЯВЛЕНИЕ МОЖЕ ЛИ ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРИДОБИВА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

- **Съгласно чл. 9, ал. 4 от неговия Устав, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ може да придобива нови активи (недвижими имоти) за секюритизация.**
- **критерии, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството:**

При избор на недвижим имот за придобиване, Съвета на директорите на Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

- Географско положение
- Добри перспективи за развитие на региона
- Възможности за генериране на доход, с цел постигане на максимална възвращаемост за акционерите
- Справедлива цена на придобиване

#### Географско положение

**Географското разположение** е водещ критерий при вземане на инвестиционна решение за придобиване на определен имот. Към различните видове имоти, най-общо изброени по-горе, се прилагат различни критерии, за определяне на най-благоприятно географско местоположение.

**Преимуществено дружеството ще инвестира в следните видове недвижими имоти:**

- **Земеделски земи и гори:** Дружеството възнамерява да придобива земеделски земи и гори, предоставящи възможности в райони с утвърден аграрен поминък и възможности за развитие на такъв /отглеждане на лозови насаждения, дърводобив и др./
- **Имоти извън регулация:** Дружеството възнамерява да придобива имоти извън регулация, при които има реална възможност за въвеждането им в регулация и предлагащи достъп до подходяща инфраструктура.

- **Имоти в регулация:** Дружеството възнамерява да придобива урегулирани поземлени имоти, предоставящи благоприятни възможности за осъществяване на инвестиционните намерения на дружеството.
- **Индустриални имоти:** Дружеството възнамерява да придобива индустриални имоти в утвърдени индустриални зони, както и в такива с добри перспективи за развитието им като индустриални зони.

### **Добри перспективи за развитие на региона**

Възможностите за развитие на региона, в който се намират обекти набелязани за инвестиране, са сред основните критерии приети от Дружеството. Земеделските региони са сред предпочитаните за инвестиране от страна на Дружеството.

### **Възможности за генериране на доход, с цел постигане на максимална възвращаемост за акционерите**

Дружеството ще инвестира в недвижими имоти в добро състояние с цел отдаване под аренда/наем, чиито арендатори/наематели са обвързани с дългосрочни договори, осигуряващи добра възвращаемост, както и в такива, които осигуряват добри възможности за препродажба, с цел постигане на ликвидност на активите.

### **Справедлива цена на придобиване**

Дружеството ще се стреми да локализира и инвестира в имоти, чиято цена може да се приеме като подценена. Имайки в предвид, че това е целта на всеки един инвеститор и съществуващата конкуренция, целта на Дружеството е разглежданите офертни цени да са най-малкото близки до преобладаващите пазарни.

## **4. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПО КОЙТО ТО Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА**

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ не е сключвало други съществени договори във връзка с обичайната си дейност и извън нея, освен договора с банката–депозитар – “ОББ”АД, гр. София, договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен с обслужващото дружество „Карол финанс“ ЕООД, гр. София, договора за поемане и обслужване на емисия от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, сключен с инвестиционен посредник “Карол” АД, гр. София, договора за изготвянето на настоящия регистрационен документ с „Карол финанс“ ЕООД, гр. София, и договора за възлагане на управлението и представителството с изпълнителния директор. Подробно описание на условията на договорите с банката депозитар и обслужващото дружество има съответно в раздел VII (Данни за банката депозитар) и раздел VIII (Данни за обслужващото дружество) на регистрационния документ, а относно договора с инвестиционния посредник – в раздел V (Данни за публичното предлагане, условия и срок), точка 4.3. (Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага) от Документа за предлаганите акции.

**5. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ**

“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ няма дългосрочно (пряко или непряко) участие в други дружества.

**6. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК, КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ИЗПОЛЗВА ЗА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ ще обнародва поканата за свикване на Общо събрание на акционерите в Държавен вестник и ще я публикува във в. „Пари“.

## **7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация**

Регистрационният документ, документът за предлаганите акции и резюмето ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, както и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите и правата за предлаганите акции- „БФБ–София“ АД, на следните адреси:

а) Офис на емитента – “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ  
**1303 СОФИЯ**

**БУЛ. “ХРИСТО БОТЕВ” №57, вх. 1**

**ТЕЛЕФОН: +359 (2) 980 04 86**

**ФАКС: +359 (2) 980 04 86**

**ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: РАДОСЛАВ МАНОЛОВ**

**e-mail: [office@advanceterrafund.bg](mailto:office@advanceterrafund.bg)**

б) Офис на инвестиционния посредник –“Карол” АД  
**1303 СОФИЯ**

**БУЛ. “ХРИСТО БОТЕВ” №57, вх. 1**

**ТЕЛЕФОН: +359 (2) 981 13 81**

**ФАКС: +359 (2) 980 04 86**

**ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ**

**e-mail: [office@karoll.net](mailto:office@karoll.net)**

в) “Българска фондова борса–София” АД

**ГР. СОФИЯ, УЛ. „ТРИ УШИ” №10**

**ТЕЛЕФОН: (02) 937 09 34**

**ФАКС: (02) 937 09 46**

**e-mail: [bse@bse-sofia.bg](mailto:bse@bse-sofia.bg)**

Допълнителна информация за “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ може да се получи в офиса на Дружеството в гр София бул. “Христо Ботев” №57, вх. 1 телефон: +359 (2) 980 04 86 факс: +359 (2) 980 04 86 лице за контакти: Радослав Манолов e-mail: [office@advanceterrafund.bg](mailto:office@advanceterrafund.bg) , всеки работен ден от 9:30 до 16:30 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.

**Изготвили Регистрационния документ:**

---

**Венцеслав Петров**

---

**Борислав Витанов**

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник “КАРОЛ”АД, с подписите си, положени на 30.03.2007 г. декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

**За Дружеството:**

---

**Борислав Витанов,**  
Член на Съвета на директорите

---

**Радослав Манолов,**  
Изпълнителен директор

**За “Карол”АД:**

---

**Ангел Рабаджийски**  
Изпълнителен директор