

"АДВАНС ТЕРАФОНД" АД СИЦ
"ADVANCE TerraFund" REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

О Т Ч Е Т

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

2006 ГОДИНА

I. ДЕЙНОСТ, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Предмет на дейност на дружеството.

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

2. Регистрация и лицензиране на дружеството

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с решение №1 от 26/04/2005 по ф.д. 4785/2005 г., парт. номер 92950, том 1216, рег. 1, стр. 149, БУЛСТАТ 131418187, данъчен номер 4220092130 с учредителен капитал от 500 000 лв. С решение №2 от 21/09/2005 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв на 650 000 лв. С решение №3 от 24/11/2005 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 650 000 лв на 11 050 000 лв. С решение №4 от 28/04/2006 на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 11 050 000 лв на 22 086 729 лв.

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

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

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

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

II. ЛИКВИДНОСТ

Коефициент на обща ликвидност

Краткотрайни активи	7 821 885 лв.
Краткосрочни задължения	12 239 438 лв.
Коефициент на обща ликвидност	0.64

Коефициент на бърза ликвидност

Краткосрочни вземания + инвестиции + парични средства	7 821 238 лв.
Краткосрочни задължения	12 239 438 лв.
Коефициент на бърза ликвидност	0.64

Поради естеството на увеличенията на капитала на дружеството, при всяко бъдещо увеличение на капитала ще се наблюдава временно нарастване на ликвидността на Дружеството в момента на усвояване на капитала до пълното му инвестиране или намаляване на ликвидността по време на процедурата на самото увеличение.

Общо краткотрайни активи	7 821 885 лв.
Общо краткосрочни задължения	12 239 438 лв.
Нетен оборотен капитал	(4 417 553) 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. Стара Загора.

III. 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/.

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. През 2006 г. няма наблюдавани необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на дружеството.

Основните цели на Дружеството през 2006 г. бяха:

- 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.
- Окрупняване на вече закупените територии;
- Отдаване под аренда или наем на вече придобитите територии с цел осъществяване на доход за акционерите си;
- Замяна на една част от закупените земеделски земи с окрупнени такива, собственост на държавата;
- Осъществяване на необходимия брой увеличения на капитала с цел постигане на целите си;

Дейността за постигане на целите на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ се изразяваше в:

- Проучване и анализ на пазара на недвижими имоти.
- Водене на преговори и сключване на договори с основни партньори и изпълнители.
- Подготовка и окомплектоване на документация за увеличение на капитала според изискванията и целите на дейността.
- Закупуване на недвижимите имоти съобразно стратегията и инвестиционната политика на дружеството.
- Управление на свободните парични средства на дружеството посредством инвестирането им в банкови депозити.

В началото на 2006 г. дружеството беше с капитал от 11 050 000 лв., разпределен в същия брой акции. Предвид декларираните инвестиционни цели, Дружеството взе

решение да удвои капитала си с 11 050 000 лв., разпределен в същия брой акции с номинална стойност от 1 лев. и емисионна 1.20 лева. Процедурата по третото увеличение приключи на 28.04.2006 г. в резултат на което капитала на дружеството достигна 22 086 729 лв. На 20.10.2006 г. съвета на директорите взе решение за четвърто увеличение на капитала на дружеството в размер на 22 086 729 лв., разпределен в същия брой акции с номинална стойност от 1 лев. и емисионна 1.25 лева. Процедурата по увеличението приключи на 24.01.2007 г. в резултат на което капитала на дружеството достигна 44 056 058 лв.

Една част от набраните парични средства бяха инвестирани в земеделски имоти в територии с традиции в земеделието, а друга част в размер на 10% от капитала бяха инвестирани в урбанизирани имоти в землището на село Герман – община Панчарево и в град Стара Загора. В процеса на подбор на земеделските територии бяха взети предвид демографското, икономическото състояние на районите, както и перспективите за развитието им.

През 2006 г. Дружеството не е извършвало строежи и подобрения.

Дружеството започна да отдава под наем и аренда закупените земеделски имоти, като за целта установи контакти с водещите земеделски производители.

Към момента на изготвяне на отчета, Дружеството е сключило договори за наем и аренда за над 40% от закупената до края на 2006 г. земеделска земя при средна цена на декар над 11 лв.

В резултат на покупките на земеделска земя, е постигната концентрация на имотите и окрупняване. Средната големина на единичните парцели от портфейла на Дружеството е над 13 декара при средна големина на парцелите в страната от 6 до 8 декара. Ефекта от окрупняването на имотите се отразява върху пазарната им цена, като при парцелите с размер над 200 декара тя се удвоява.

Концентрация на земя на Адванс Терафонд	Брой землища
Земеделска земя 1000-2000 дка / землище	5
Земеделска земя 500-1000 дка / землище	26
Земеделска земя 200-500 дка / землище	155
Земеделска земя до 200 дка / землище	972

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

През 2006 г. "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ е инвестирало в земеделски имоти в 20 от 28-те областни района на страната. Съобразно плановете си, дружеството до края на 2006 г. предвиждаше да закупи 100 000 декара земеделска земя, разпределена в земеделски ориентирани райони. Благодарение на изградената структура от

контрагенти и посредници - над 200 за страната, бяха закупени над 105 000 декара през 2006 г. при планирани за покупка 100 000 декара.

Категоризация на терените:

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

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

<i>Категория на земята</i>	<i>Площ в декари</i>	<i>% от общия обем закупена земя</i>	<i>Средна цена на декар според категорията</i>
1	123	0.10%	238 лв.
2	2 740	2.22%	196 лв.
3	43 826	35.50%	199 лв.
4	40 890	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	0.27%	137 лв.
ТОТАЛ	123 455	100 %	188 лв.

В процеса на подбор на земята, Дружеството се насочи към инвестиране в райони на страната, характерни с добре развити арендни отношения, разпределението на които е дадено в таблица №2.

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

ОБЛАСТ	ЗАКУПЕНИ ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩИЯ ОБЕМ
Силистра	14 719	11.92%
Враца	14 711	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	1.81%
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%
ТОТАЛ	123 455	100 %

Начин на трайно ползване:

Според начина на трайно ползване земята може да се характеризира като овощна градина, трайни насаждения, нива или полска култура, изоставена нива, мера, ливада или гора. Приоритетите на Дружеството са за закупуване на имоти с начин на трайно ползване отговарящи на инвестиционните намерения.

НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ	ЗАКУПЕНИ ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩИЯ ОБЕМ
Ниви	119 678	96.94%
Лозя	1 940	1.57%
Овощни градини	244	0.20%
Оризиса	166	0.13%
Пасища	1043	0.85%
Гора	384	0.31%
ТОТАЛ	123 455	100 %

Големина на парцелите:

Предвид високата степен на разпокъсаност на земеделските терени – от 6 до 8 декара средна големина на парцелите за страната, Дружеството се стремеше да закупува предимно такива с големина над 10 декара или целенасочено да изкупува съседни парцели на вече придобитите с цел уедряване. Постигнатата средна големина за един парцел към 31.12.2006 г. е 13 декара, което е по-малко в сравнение с края на 2005 г. , когато средната големина на парцелите беше над 16 декара. Намалението на размера в сравнение с 2005 г. се дължи на малките парцели на лозовите насаждения, закупени от дружеството през отчетния период.

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

В края на 2006 г. "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ реализира една от първите си замени на земеделска земя съвместно с Община Нова Загора, целящи окрупняване на собствените земеделски имоти. В началото на 2006 г. дружеството предложи на Министерство на земеделието и горите, да извърши замяна на собствени земи с подобна такава в конкретни райони, собственост на държавата в размер на над 11 хил. дек. Към момента на изготвяне на настоящия отчет Дружеството не е получило официално становище от страна на МЗГ.

Собственост:

През 2006 г., Дружеството е придобило земеделските имоти от частни физически и юридически лица, както и общинска частна собственост.

На 11 октомври 2006 г., "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ придоби общински парцел с големина 10.650 кв.м. в пределите на град Стара Загора, спечелен на 5 декември 2005 г. на организиран от Община Стара Загора търг с явно наддаване.

Компоненти на постъпленията или разходите, които по преценка на управителните органи следва да се разгледат, за да се разберат резултатите от дейността на дружеството:

Основния дял от приходите на Дружеството е формиран от преоценката на придобитите имоти. Според международните счетоводни стандарти оценката на имотите се отразява в отчета за приходите и разходите от дейността на дружеството за текущия период. Положителният финансов резултат за 2006 г. не подлежи на разпределение под формата на дивидент съгласно ЗДСИЦ.

През 2006 г. дружеството е реализирало приход от операции с инвестиционните имоти в резултат на извършена замяна с Община Нова Загора.

Приходите от лихви през отчетния период са се увеличили със 117 хил. лв. спрямо 2005 г.

Тенденциите, които според очакванията на управителните органи, ще имат благоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на дружеството

Основните тенденции които оказват благоприятното въздействие върху приходите са следните:

- развитието на пазара на земеделска земя;
- развитието на арендните отношения;
- засилен инвеститорски интерес към закупуване на земя в земеделски и урбанизирани райони;
- подцененост на земеделската земя;
- приемането на страната ни в ЕС;

Анализът на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период дава следните изводи:

Ниският размер на инфлацията отразява както влиянието на фиксирания валутен курс, така и благоприятния ефект от антиинфлационната правителствена политика на твърди бюджетни ограничения. Очакванията са инфлационното ниво да остане относително стабилно през следващите години.

Дружеството е задължено да оценява притежаваните недвижими имоти в края на всяка една година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията.

Засилената конкуренция сред дружествата инвестиращи в земя, оказва значително влияние на повишението на цените на закупуваните имоти, а оттам и на очакваната печалба след тяхната реализация. За минимизиране на този ефект Дружеството е предприело мерки целящи подобряване ефективността на процеса на закупуване и качеството на закупените имоти.

V. РАЗКРИВАНЕ НА ТЕНДЕНЦИИ, СЪБИТИЯ ИЛИ РИСКОВЕ, ИЗВЕСТНИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ В НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ, КОИТО МОГАТ ДА ОКАЖАТ ЗНАЧИТЕЛНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ

От създаването си през 2005 г., Дружеството работи в среда на развиващ се пазар на земеделска земя, на който влияят множество и различни по рода си фактори.

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.

3. Арендни отношения

През 2006 г. Дружеството започна активно да отдава придобитите земеделски земи под наем или аренда. Предвидените директни плащания на единица площ се оказаха стимулиращи за развитието на този тип отношения.

VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

След годишното счетоводно приключване и до момента на изготвяне на отчета за управлението, Дружеството е продължило да закупува земеделски терени, като потвърдените за закупуване имоти към края на месец март 2007 г. възлизат на над 35 хил. декара.

Считано от началото на 2007 г., Дружеството намалява на половина възнаградението 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 "Алианц България" АД.

VII. ПЕРСПЕКТИВИ

През 2007 г. дейността на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ ще бъде насочена към:

- Закупуване на земя в земеделски територии на страната;
- Закупуване на земя в урбанизираните територии на големите градове;
- Окрупняване на вече закупените територии;
- Отдаване под аренда или наем на вече придобитите територии с цел реализиране на доход за акционерите си;
- Замяна на една част от закупените земеделски земи с цел окрупняване и концентрация на притежаваните;
- Финансиране на дейността с цел постигане на целите си;

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

- Организираност на процеса свързан със закупуването на земеделските имоти;
- Организираност свързана със закупуването на урбанизираните територии на големите градове;
- Възможност за придобиване на максимален обем от дадени земища;

- Ефективност при подбора на арендатори за закупените земеделски територии;

VIII. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА “АДВАНС ТЕРАФОНД” АД СИЦ

Цената на акциите на този тип дружества се характеризира със стабилност. Инвеститорите разглеждат този тип инвестиция като дългосрочна и стабилна поради естеството на инвестиционния фокус.

От 1 февруари 2006 г. акциите на дружеството бяха включени в списъка на четиридесетте /BG40/ най-търгувани дружества на пода на БФБ – София.



IX. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

На 18 юли 2005 г., Съветът на Директорите на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ прие Програмата за добро корпоративно управление на Дружеството, разработена в съответствие с приетите от Държавната комисия по ценни книжа /Протокол №72/18.02.2002 г./ Принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Програмата е съобразена с действащото законова и подзаконова нормативна уредба, както и с устава на Дружеството. Същата беше прилагана през изтеклата 2006 година се прилагаше съвместно с Обслужващото дружество "Карол Финанс" ЕООД.

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

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

1. Основни права на акционерите:

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

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

- изменения на устава, учредителния договор или на други сходни устройствени актове на дружеството
- вземане на решение за издаване на допълнителни акции
- съществени за дружеството сделки, които фактически водят до продажба на дружеството.

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

- акционерите получават достатъчна и своевременна информация за датата, мястото и дневния ред на общото събрание, както и пълна и своевременна информация за въпросите, които ще се решават на събранието
- на акционерите се дава възможност да зададат въпроси към съвета и да поставят точки в дневния ред на общото събрание в границите на разумното
- акционерите могат да гласуват лично или неприсъствено, като гласовете са равнозначни, независимо дали са дадени лично или неприсъствено. Реализирането правата на акционерите е заложено в Устава на публичното дружество и ежегодните общи събрания

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

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

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

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

Б. Равнопоставено третиране на акционерите

1. Всички акционери са третирани еднакво.

- всички акционери имат право на глас. Всички инвеститори могат да получат информация за правото на глас, което носят акциите, преди покупка. Промените на правото на глас трябва да се гласува от акционерите.
- процедурата и редът на общото събрание на акционерите позволява справедливо отношение към акционерите. Процедурите на дружеството не затрудняват или оскъпяват ненужно гласуването.

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

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

В. Роля на заинтересуваните лица за корпоративното управление

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

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

Г. Разкриване на информация и прозрачност

1. Разкриваната информация включва:

- финансовите и оперативните резултати на дружеството
- целите на дружеството
- основните акционери и правото на глас
- членовете на управителния съвет и тяхното възнаграждение

- съществени предвидими рискове
- съществени въпроси, свързани със служителите или други заинтересувани лица
- -структурата и политиката на корпоративното управление

2. Информацията се изготвя, одитира и разкрива съгласно най-добрите стандарти за счетоводна отчетност, разкриване на финансова и друга информация и одит

3. Годишният одит се извършва от независим одитор, за да се осигури външно и обективно мнение за начина, по който са изготвени и представени финансовите отчети

4. Начините за разпространение на информацията осигуряват справедлив, своевременен и икономичен достъп на потребителите до съответната информация. Това се постига чрез публикуването на ГФО.

Д. Отговорности на управителните органи

1. Действията на членовете на управителните органи са напълно обосновани, добросъвестни, извършват се с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и акционерите.

2. В случай че решенията на управителните органи имат различно отражение върху различните групи акционери, управителните органи се отнасят справедливо към всички акционери

3. Управителните органи осигуряват спазването на приложимото право и отчитат интересите на заинтересуваните лица

Управителните органи изпълняват определени ключови функции като:

- разглеждат и ръководят корпоративната стратегия, основните планове за действие, политиката по отношение на риска, годишния бюджет и бизнес плановете; поставят цели свързани с дейността на дружеството; следят за осъществяване целите и дейността на дружеството; контролират основните разходи за подобрене на ДМА, придобивания и отделяне на дружества
- подбират, дават възнаграждение, контролират и при необходимост намират заместници на ключовите изпълнителни директори, както и контролират приемствеността
- преразглеждат възнаграждението на ключови висши служители и на членове на управителни органи и осигуряват формализирана и прозрачна процедура по определяне членовете на съвета
- следят и решават евентуални конфликти на интереси на членове на управителните органи и акционерите, включително и злоупотреба с активите на дружеството и сделки със свързани лица
- осигуряват прецизни системи за финансово - счетоводна дейност на дружеството, включително и независим одит, както и наличието на подходящи

системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол по спазването на закона.

- следят ефективността на режима на корпоративно управление, при който работят и извършват нужните промени
- контролират процеса на разкриване на информация и комуникация

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

- управителните органи обмислят възможността да възлагат на достатъчен брой членове, които са независими директори и могат да си съставят обективна преценка, задачи, при която е възможен конфликт на интереси – например ключови задължения са финансовата отчетност, назначаването на длъжност и възнаграждението на изпълнителните директори и съвета.
- членовете на управителните органи отделят достатъчно време за задълженията си.
- членовете на управителните органи имат достъп до точна, релевантна и своевременна информация, за да могат да изпълняват задълженията си.

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор

26.03.2007 г.