

"АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ
"ADVANCE TERRAFUND" REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА

2009 ГОДИНА

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

"Аванс Терафонд" АДСИЦ ("Дружеството") е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005, с първоначален капитал в размер на 500 хил. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 1164, ул „Златовръх“ № 1.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

Карол Финанс ЕООД, което към 31 декември 2009 година е акционер с 19,01% от капитала на "Аванс Терафонд" АДСИЦ, осигурява консултантски и други услуги като административни, счетоводни и по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 са извършени пет последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 декември 2009 той е 85,110,091 лева.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

"Аванс Терафонд" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството може да придобива вещни права само върху земеделски, урбанизирани и горски имоти, които се намират на територията на Република България. Съгласно Устава на "Аванс Терафонд" АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството от 12 април 2005, 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 "Аванс Терафонд" АДСИЦ, с цел получаване на

текущи доходи от договори за наем, 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:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез отдаване на притежаваните земи под наем;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на земеделски имоти;
- Диверсификация на портфейла от земеделски имоти чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София;
- Извършване на необходимите увеличения на капитала с цел структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира набрания капитал в имоти, определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

- поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ – предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
- поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи;
- поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи.

Според инвестиционната политика на Дружеството инвестициите в поземлени имоти представляват до 90% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

Дружеството има следните възможности за инвестиране на свободните средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от активите на Дружеството.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява да се инвестира и до 10% от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Към 31 декември 2009 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 316,558 декара на стойност 102,547 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 128 декара на стойност 18,081 хил. лв., имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,276 хил. лв., или общо 123,904 хил. лв.

Към 31 декември 2008 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 262,612 декара на стойност 89,686 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 128 декара на стойност 19,022 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,749 хил. лв., или общо 112,457 хил. лв.

Към 31 декември 2009 в общата стойност на инвестиционните имоти от 123,904 хил. лв. се включват намаления от последваща оценка в размер на 6,634 хил. лв. през 2009 г. и съответно 2,198 хил. лв. увеличения от последваща оценка за 2008г. Намаленията и увеличенията от последваща оценка се основават на доклади на независими оценители, лицензирани от Министерството на земеделието, наети от Дружеството да извършат годишна преоценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, от 15 февруари 2010 и 23 март 2009 съответно за намаленията от последваща оценка през 2009 и увеличенията от последваща оценка през 2008.

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 206,482 декара и 151,186 декара земеделски земи през 2009 и 2008 съответно. Реализираните приходи от аренда за 2009 и 2008 година, съответно в размер на 3,942 хил. лв. и 2,495 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата финансова година, Дружеството реализира продажби на 807 дка земеделски земи при цени от 500 до 550 лв./дка.

През 2009 г. приключиха още пет от делата срещу Дружеството, касаещи частично или изцяло правото на собственост върху 175 дка земеделски земи (шестнадесет имота) в пет землища на областите Плевен, Русе, Силистра, Търговище и Шумен. Покупката на пет имота беше прогласена за нищожна и заедно с това беше отменен нотариалният акт. Дружеството загуби изцяло собственост върху пет имота с обща площ 60 дка и поради тази причина те са отписани по балансова стойност (19 хил. лв.) от притежаваните в края на годината имоти. В другите четири дела Дружеството загуби частично: 5/6 ид.части право на собственост върху 61 дка земи, 11/12 ид.части право на собственост върху 12 дка земи, 3/4 ид.части право на собственост върху 21 дка земи и 1/2 ид.части право на собственост върху 21 дка земи с обща справедлива стойност 29 хил. лв.

За част от делата, касаещи правото на собственост върху земеделски земи, има съдебни решения на първа инстанция, които се обжалват, но очакванията на ръководството са в голямата си част тези дела да бъдат загубени от Дружеството.

Делото, касаещо правото на собственост върху 4270/10650 ид.части от УПИ в гр.Стара Загора, към настоящия момент е висящо пред първа инстанция на Окръжен съд Стара Загора. Очакванията на ръководството са делото да протече в допустимите три инстанции. Към 31 декември 2009 справедливата стойност на имота е 1,428 хил. лв.

В резултат на това, към 31 декември 2009 г. ръководството на Дружеството е намалило справедливата стойност на притежаваните инвеститорни имоти с 307 хил. лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Приходи от лихви	2,797	1,016
Печалба от продажби и замени на инвеститорни имоти	164	-
Приходи от аренда и наем на инвеститорни имоти	3,942	2,495
Печалби от последваща оценка на инвеститорни имоти, нетно	-	2,198
Други приходи	74	65
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	6,977	5,774

„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/.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира набраните средства единствено на територията на Р. България, което изключва външни пазари.

Източници за финансиране на дейността през 2009 г. са набраните средства от приключилото през месец октомври 2008 г. увеличение на капитала.

Дружеството няма зависимост от продавачи или купувачи с дял над 10 на сто от разходите или приходите на Дружеството.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2009 г. Дружеството не е сключвало единични големи сделки и такива от съществено значение.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През отчетния период Адванс Терафонд АДСИЦ има сключени сделки със свързани лица както следва:

Консултантски услуги	Задължение в началото на периода	Начислени през периода	Платени през периода	Задължение в края на периода
"Карол Финанс"ЕООД	328	2,565	2,034	859

Аренди	Вземане в началото на периода	Начислени през периода	Получени през периода	Вземане в края на периода
"Агро Тера Север"АД	8	79	-	87
"Ремусс"ООД	21	119	-	140

През месец февруари 2009 г. между "Адванс Терафонд"АДСИЦ и "Проджект Истейт" ЕООД беше подписан Договор за спогодба, с който се прекратява предварителният договор от 20 юли 2007 г. за учредяване право на строеж върху притежавания УПИ с гр. Стара Загора, при следните условия:

- Възстановяване на авансово платената сума в размер на 3,470 хил. лева;
- Обезщетение в размер на 489 хил. лева – законната лихва върху платените 3,470 хил. лева, считано от 01.04.2008 г. до деня на възстановяването им;
- Неустойка в размер на 100 хил. EUR, определени по фиксирувания курс на БНБ за едно EUR за деня на плащането;
- Възстановяване на направените разходи за предпроектни проучвания и инвестиционно проектиране в размер на 30 хил. лева.

На 27.02.2009 г. бяха погасени всички задължения на Дружеството към "Проджект Истейт" ЕООД по посочения по-горе Договор за спогодба.

През отчетния период Адванс Терафонд АДСИЦ няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. Дружеството няма и не може да има дъщерни дружества.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2009 година няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

7.1. Източници на финансиране на Адванс Терафонд АДСИЦ

- Собствен капитал

Капитал на Адванс Терафонд АДСИЦ: 85 110 091 лева, разпределен в 85 110 091 броя обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев.

До края на отчетния период Дружеството е реализирало пет успешни увеличения на капитала, който е изцяло внесен под формата на парични вноски.

- Банкови заеми

Дружеството няма задължения от усвоени банкови заеми към края на отчетния период.

7.2. Инвестиционни имоти на Адванс Терафонд АДСИЦ

Към 31 декември 2009 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 316,558 декара на стойност 102,547 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 128 декара на стойност 18,081 хил. лв., имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,276 хил. лв., или общо 123,904 хил. лв

Към 31 декември 2008 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 262,612 декара на стойност 89,686 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 128 декара на стойност 19,022 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,749 хил. лв., или общо 112,457 хил. лв.

Към 31 декември 2009 в общата стойност на инвестиционните имоти от 123,904 хил. лв. се включват намаления от последваща оценка в размер на 6,634 хил. лв. през 2009 г. и съответно 2,198 хил. лв. увеличения от последваща оценка за 2008г. Намаленията и увеличенията от последваща оценка се основават на доклади на независими оценители, лицензирани от Министерството на земеделието, наети от Дружеството да извършат годишна преоценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, от 15 февруари 2010 и 23 март 2009 съответно за намаленията от последваща оценка през 2009 и увеличенията от последваща оценка през 2008.

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.

Категория на земята	Площ в декари	% от общия обем закупена земя
1	380	0,12%
2	7 724	2,44%
3	110 669	34,96%
4	110 320	34,85%
5	56 569	17,87%
6	23 394	7,39%
7	4 558	1,44%
8	570	0,18%
9	1 298	0,41%
10	1 076	0,34%
ТОТАЛ	316 558	100 %

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" АДСИЦ земя по райони.

ОБЛАСТ	ЗАКУПЕНИ ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩИЯ ОБЕМ
Северозападен	47 167	14.9%
Северен централен	94 334	29.8%
Североизточен	140 236	44.3%
Югоизточен	11 396	3.6%
Южен централен	23 425	7.4%

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31 декември 2009 г., Адванс Терафонд АДСИЦ няма задължения по сключени договори за заем.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Дружеството не е предоставяло заеми и не е предоставяло гаранции на трети лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Набраните средства от увеличенията на капитала се инвестират в недвижими имоти, отговарящи на инвестиционната политика на дружеството, а именно:

- поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ – предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
- поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи;
- поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството няма публикувани прогнози за финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството използва дългово финансиране след инвестиране на набрания акционерен капитал. Политиката на Дружеството е да сключва краткосрочни мостови кредити до следващо увеличение на капитала.

Гиъринг съотношението /дълг към собствен капитал/ в края на годината е както следва:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ - 2009 ГОДИНА

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Дълг	3,986	4,456
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(29,287)	(49,839)
Нетен дълг	(25,301)	(45,383)
Собствен капитал	154,419	160,508
Съотношение Нетен дълг/Собствен капитал	п/а	п/а

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Вътрешните източници на ликвидност към края на 2009 г. са достатъчни за подsigуряване на инвестиционния процес, което е причина Дружеството да няма необходимост от осигуряване на външно финансиране.

Способността на Дружеството да покрива текущите си разходи съответно да реализира инвестиционните си намерения може да бъде изразено с коефициентите на ликвидност за 2009 година.

Коефициент на обща ликвидност

	2009 г.	2008 г.	2007 г.	2006 г.
Краткотрайни активи	34,500 хил. лв.	52,703 хил. лв.	1,606 хил.лв.	7,822 хил.лв.
Краткосрочни задължения	3,986 хил.лв.	4,456 хил.лв.	10,956 хил.лв.	12,239 хил.лв.
Коефициент на обща ликвидност	8.66	11.83	0.15	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.

	2009 г.	2008 г.	2007 г.	2006 г.
Общо краткотрайни активи	34,500 хил. лв.	52,703 хил. лв.	1,606 хил.лв.	7,822 хил.лв.
Общо краткосрочни задължения	3,986 хил.лв.	4,456 хил.лв.	10,956 хил.лв.	12,239 хил.лв.
Нетен оборотен капитал	30,514 хил. лв.	48,247 хил. лв.	(9,350) хил.лв.	(4,417) хил.лв.

Към 31.12.2009 г., Дружеството продължава да поддържа висока ликвидност, което се дължи на реализираното увеличение на капитала на Дружеството в края на 2008 година.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Прилаганата системата за вътрешен контрол и управление на риска в процеса на изготвяне на финансовите отчети е свързана с обезпечаване на увереност, че резултатите на Дружеството са отразени истинно и коректно. За целта на този динамичен процес, мениджмънтът е създал подходящата организация и обезпеченост с персонал. Системата предотвратява извършването на грешки или нарушения и позволява идентифицирането им в разумни времеви интервали.

Вътрешният контрол обезпечават съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите на задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Компонентите на системата за вътрешен контрол са представени от:

- контролна среда;
- оценка на риска;
- контролни дейности;
- информационна и комуникационна система;
- мониторинг и коригиращи мерки.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетния период няма извършени промени в управителните и надзорните органи.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

Съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите на ДРУЖЕСТВОТО получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание. Текущият размер на годишните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети в тяхната съвкупност, не могат да надхвърлят 0.20 % (нула цяло и двадесет процента) от размера на капитала на Дружеството по съдебна регистрация към 31.12. (тридесет и първи декември) на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите.

Борислав Витанов Петков	19 200 лв.
Радослав Илиев Манолов	30 000 лв.
Ненчо Иванов Пенев	19 200 лв.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Лице	Радослав Илиев Манолов	
Длъжност	Изпълнителен директор	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2009 год.		91 001
Процент от капитала към 31.12.2009 год.		0.11%

Лице	Борислав Витанов Петков	
Длъжност	Председател на СД	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2009 год.		15 001
Процент от капитала към 31.12.2009 год.		0.02%

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

18.1. Информация за участие на членовете на съвета на директорите в управителни и контролни органи на други дружества;

Име	Длъжност	Фирма
Борислав Витанов Петков	Председател на СД	„Адванс Екуити Холдинг“ АД
	Член на СД	„СЕП България“ АД
	Член на СД	„Еврофинанс консулт“ АД
	Член на СД	„Лазурит 94“ АД
	Член на СД , представител на „Адванс Екуити Холдинг“ АД	„Агро Тера Север“ АД
	Член на СД , представител на „Адванс Екуити Холдинг“ АД	„Енерджи Инвест“ ЕАД
	Съдружник	„ДБ Проект“ ООД

Име	Длъжност	Фирма
Радослав Илиев Манолов	Член на СД	„Алфа Енерджи“ АД

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към 31.12.2009 г. и към момента на изготвянето на настоящия доклад за дейността на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

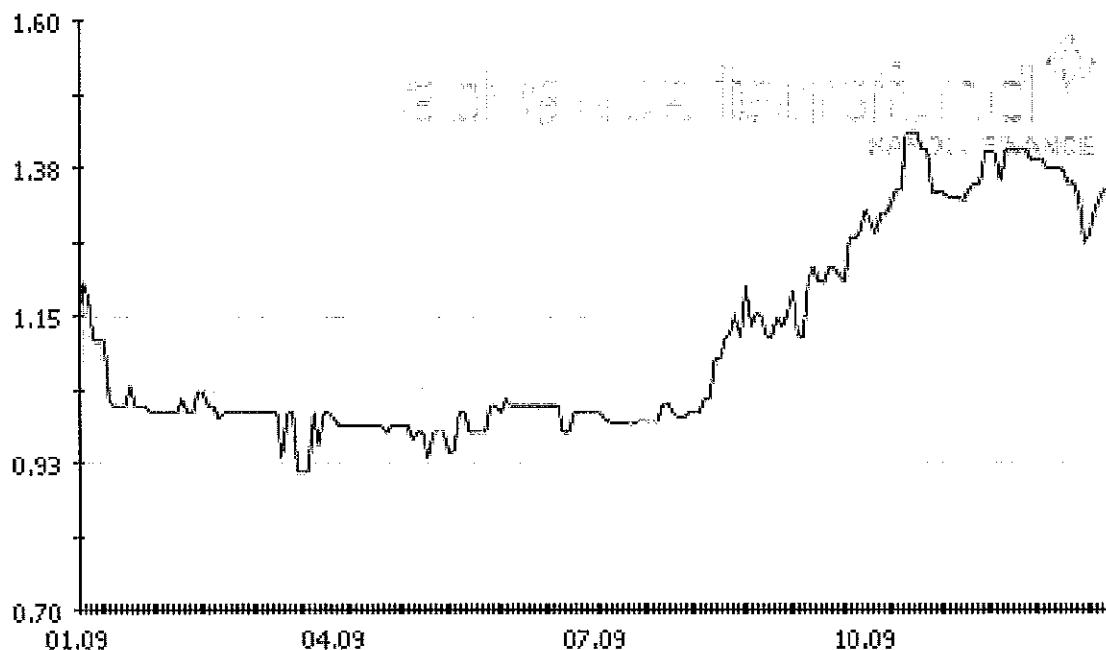
В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите Атанас Тодоров Димитров.

Адрес и телефон за кореспонденция:

Гр. София 1164, ул „Златовръх“ № 1

Тел: +3592 4008 332, e-mail: adimitrov@karoll.bg /net/

22. Промени в цената на акциите на дружеството за периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г.



23. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11.

23.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Структурата на капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ, гр. София към 31.12.2009 г. е както следва:

- капитал на Адванс Терафонд АДСИЦ: 85 110 091 лева, разпределен в 85 110 091 броя обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев;
- акции придобити от юридически лица – 111 юридически лица притежаващи общо 76 072 727 броя акции от капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ;
- акции придобити от физически лица – 748 физически лица притежаващи общо 9 037 364 броя акции от капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ.

23.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Уставът на Адванс Терафонд АДСИЦ не съдържа ограничения за притежаването на акции на дружеството или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от друг акционер за прехвърляне на акции на дружеството.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ - 2009 ГОДИНА

23.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2009 год. Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - физически лица, притежаващи пряко и непряко 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Име	Станимир Маринов Каролев
Начин на притежаване на акциите	Непряко
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2009 г.	17 485 623
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание	20.13%

Към 31.12.2009 год. в Адванс Терафонд АДСИЦ акционери - юридически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Наименование	Карол Финанс ЕООД
Седалище и адрес:	гр. София, бул. Христо Ботев № 57
Код по БУЛСТАТ	131421411
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2009 г.	16 178 082
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание	19.01%

Наименование	INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION
Седалище и адрес:	2121 PENNSYLVANIA AVE, NW STREET, WASHINGTON DC, USA 20433
Код по БУЛСТАТ	0019930728
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2009 год.	15 068 523
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание	17.70%

Наименование	PETERCAM B FUND
Седалище и адрес:	PLACE SAINTE-GUDULE 19, 1000 BRUSSELS, BELGIUM, BELGIUM
Код по БУЛСТАТ	0444265542
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2009 г.	4 252 432
Процент от капитала и гласовете в Общо събрание	5.00%

23.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Адванс Терафонд АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

23.5. Система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Съгласно разпоредбата на чл. 21, ал.1 от Устава на Адванс Терафонд АДСИЦ: *"Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 /един/ глас на акция."*

По силата на чл.22 от Устава на Адванс Терафонд АДСИЦ: *"Всяка акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, освен ако е издадена като акция без право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание."*

23.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Уставът на Адванс Терафонд АДСИЦ не съдържа ограничения върху правата на глас.

23.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Адванс Терафонд АДСИЦ, не разполага с информация за споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

23.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

ДРУЖЕСТВОТО се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 дееспособни физически и/или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите се избира за срок до 5 /пет/ години , като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избиране от общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите."

ДРУЖЕСТВОТО се управлява оперативно от избран от Съветът на директорите с мнозинство 2/3 от гласовете Изпълнителен директор. Мандатът на Изпълнителния директор е еднакъв с мандата на Съвета на директорите, но до избиране на нов Изпълнителен директор, същият продължава да изпълнява функциите си. Управителните правомощия на Изпълнителния директор се определят с решението на Съвета на директорите за избирането му и с договора за възлагане на управлението. Овластяването на Изпълнителния директор може да бъде оттеглено по всяко време с решение на Съвета на директорите, взето с мнозинството, необходимо за избирането му. За цялостната си дейност Изпълнителният директор е подотчетен на Съвета на

директорите. На всяко редовно заседание на Съвета на директорите той е длъжен да докладва текущо за дейността си. В отсъствието на Изпълнителния директор функциите му по управление на ДРУЖЕСТВОТО временно се осъществяват от Председателят на Съвета на директорите.

Изменения и допълнения в устава на Адванс Терафонд АДСИЦ могат да бъдат извършвани единствено от Общото събрание на акционерите.

23.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях. Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и устава съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание.

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. Съвета на директорите не може да взема решения за обратно изкупуване на акции на Дружеството.

23.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Адванс Терафонд АДСИЦ не е страна по договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

23.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма сключени споразумения между Адванс Терафонд АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

24. Друга информация по преценка на дружеството.

Дружеството продължава да изпълнява инвестиционната си програма като инвестира в земеделски земи и поземлени имоти в урбанизирани територии. Тенденцията за 2010 г е за запазване на цените на двата основни типа земя, което е изцяло в интерес на Дружеството. Очакванията на ръководството са през 2010 г. да бъдат отдадени под аренда повече от 250 хил. дека земеделски земи, като към момента на изготвяне на отчета са отдадени над 223 хил. декара което представлява 70.46% от притежаваната земя към края на отчетния период. Всички вземания за стопанската 2009-2010 година са застраховани в БАЕЗ , което намалява риска от лоши вземания на Дружеството.

Радослав Манолов
Изпълнителен Директор



12 март 2010