

„АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ

ADVANCE TERRAFUND REIT

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

МЕНИДЖЪР НА ЕМИСИЯТА



бул. „Христо Ботев” №57, София 1303

Проспектът съдържа цялата информация за „АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ, необходима на инвеститорите за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с настоящия регистрационен документ, както и с документа за предлаганите цени книжа, и резюмето на проспекта, преди да вземат решение да инвестират.

„АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента са подробно представени в точка 4 „Рискови фактори” от регистрационния документ.

Настоящият регистрационен документ е потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с решение No788-Е от 16.07.2008 г. Потвърждението на настоящия проспект от КФН не означава, че същата поема отговорност за верността на предоставената в проспекта информация.

Членовете на Съвета на Директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в **проспекта**, съответно за част от информацията в него. Съставителите на финансовите отчети на емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрирания одитор – за вредите причинени от одитираните от него финансови отчети. Отговорност за изготвянето на Проспекта носи инвестиционният посредник „Карол” АД.

2 ЮНИ 2008

СЪДЪРЖАНИЕ

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	6
1.1	Всички лица, отговарящи за информацията дадена в документа за регистрация.....	6
1.2	Декларация от тези, които отговарят за документа за регистрация.....	6
2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	6
2.1	ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН).....	6
2.2	ЗАМЯНА НА ОДИТОРИ.....	7
3	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
3.1	ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
4	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
4.1	СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И МЕТОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ИМ	8
4.2	РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	13
4.3	ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ	15
5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	20
5.1	ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА.....	20
5.2	ИНВЕСТИЦИИ	22
6	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	24
6.1	ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ.....	24
6.2	ГЛАВНИ ПАЗАРИ	25
6.3	ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ПОВЛИЯЛИ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ТОЧКИ 6.1 И 6.2	26
6.4	СТЕПЕНТА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	26
6.5	ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	26
7	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	27
7.1	ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА	27
7.2	СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА	27
8	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	27
8.1	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ	27
8.2	ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА	27
9	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	28
9.1	ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ.....	28
9.2	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	30
10	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	31
10.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ).....	31
10.2	ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	33
10.3	ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА.....	35
10.4	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	36

10.5	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1	37
11	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	37
12	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	37
12.1	Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация	37
12.2	Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година	38
13	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	38
13.1	Имена, бизнес адреси и функции.....	38
13.2	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство.....	45
14	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.....	45
15	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	46
15.1	Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност	46
15.2	Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента или с някоя от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	46
15.3	Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комисията и резюме за мандата, по който функционира комисията.....	46
15.4	Изявление за това, дали емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.....	46
16	ЗАЕТИ ЛИЦА.....	47
16.1	Акционерни участия и стокови опции	47
16.2	Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента	47
17	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	48
17.1	Дали главните акционери на емитента имат различни права на глас или подходящо изявление, че нямат такива различни права	49
17.2	Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол	49
17.3	Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента	51
18	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	51
19	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	52
19.1	Историческа финансова информация. Финансови отчети.....	52
19.2	Одитирана историческа годишна финансова информация	53
19.3	Междинна и друга финансова информация	53
19.4	Политика по отношение на дивидентите	54
19.5	Правни и арбитражни производства.....	54
19.6	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	54

20	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	55
20.1	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	55
20.2	УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ	57
21	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	67
22	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	68
23	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ	68
23.1	ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ	68
23.3	ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	68
23.4	ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	69
23.5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	71
23.6	ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	74
23.7	ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	78
23.8	ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....	83
23.9	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	84
24	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	85
25	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	85

СПИСЪК НА ТАБЛИЦИТЕ

Таблица 1	Съкратена финансова информация 2005-2007 година.....	7
Таблица 2	Съкратена финансова информация към 31.03.2008 година.....	8
Таблица 3	Лихвени проценти в България.....	10
Таблица 4	Основни макроикономически показатели за България.....	16
Таблица 5	Инвестиции в земя за периода 2005-2007 година	22
Таблица 6	Разпределение на земеделска земя по категории към 31.12.2007 г.....	22
Таблица 7	Разпределение земеделската земя по области към 31.12.2007 г.....	23
Таблица 8	Приходи от дейността за периода 2005-2007 година.....	25
Таблица 9	Приходи от дейността към 31.03.2008 година	25
Таблица 10	Отчет за приходи и разходи за периода 2005-2007 г.	28
Таблица 11	Отчет за приходи и разходи към 31.03.2008 г.	30
Таблица 12	Съкратен годишен баланс за периода 2005-2007.....	31
Таблица 13	Съкратен междинен баланс към 31.03.2008 г.	32
Таблица 14	Заеми от банки използвани от дружеството	33
Таблица 15	Отчет за парични потоци - годишни	33
Таблица 16	Отчет за парични потоци- междинен	34
Таблица 17	Ликвидност на компанията	35
Таблица 18	Ликвидност на компанията – междинни отчети	36

Таблица 19 Възнаграждения на Съвета на директорите.....	45
Таблица 20 Акционерно участие на членовете на СД.....	47
Таблица 21 Имоти по баланс и оценъчна стойност	73
Таблица 22 Сравнителна статистическа информация	74

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

БФБ – Българска фондова борса

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗППЦК – Закон за публично предлагане на ценни книжа

КФН – Комисия за финансов надзор

МСС – Международни счетоводни стандарти

ОС – Общо събрание

СД – Съвет на директорите

СГС – Софийски градски съд

Проспектът за публично предлагане на ценни книжа на „Аванс Терафонд” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за дружеството, а документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите акции.

Инвеститорите могат да получат регистрационния документ, както и останалите части на проспекта за публично предлагане на ценни книжа от офисите на:

- Емитента

„АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ

Гр. София, бул. „Христо Ботев” №57

Тел. (02) 987 5440

Лице за контакт: Радослав Манолов, Изпълнителен директор

Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа.

- Инвестиционния посредник

ИП „КАРОЛ” АД

Гр. София, бул. „Христо Ботев” №57

Тел. (02) 980 0486

Лице за контакт: Калин Методиев, Директор „Инвестиционно банкиране”

Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа.

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1 Всички лица, отговарящи за информацията дадена в документа за регистрация

- От страна на емитента „Аванс Терафонд” АДСИЦ:
 - Радослав Илиев Манолов, Изпълнителен директор и член на СД;
- От страна на инвестиционния посредник „Карол” АД:
 - Калин Красимиров Методиев – Директор „Инвестиционно банкиране”;
 - Борислав Витанов Петков - Юридически съветник.

1.2 Декларация от тези, които отговарят за информацията в документа за регистрация

С подписите си на последната страница на настоящия Документ за регистрация горепосочените лица декларират, че: 1)при изготвянето му са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона; 2)до колкото им е известно, информацията в документа за предлаганите ценни книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на компанията, както и правата по акциите.

Отговорните по смисъла на чл.81, ал. 3 от ЗППЦК лица декларират фактите и обстоятелствата по чл. 81, ал.5 в декларация-приложения към отделните части на проспекта. Одиторът е представил доклад приложение към проспекта.

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1 Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Одитори на „Аванс Терафонд” АДСИЦ за периода обхванат от историческата финансова информация:

- 2005 година одитор е Веселин Стефанов Дичев с диплома №338, член на института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Адрес: София – 1408, кв. „Иван Вазов”, ул. „Краище”, бл. 37, вх. В, ет.3, ап. 48.
- 2006-2007 година одитор е специализирано одиторско предприятие „Делойт Одит” ООД (Deloitte Audit Ltd) с рег. № 033. Адрес: гр.София, п.к. 1000, бул.

„Ал. Стамболийски” 103. Докладите на независимия одитор на дружеството за 2006 и 2007 година са подписани от Силвия Пенева, регистриран дипломиран експерт-счетоводител, член на института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

2.2 Замяна на одитори

През 2006 година одиторът на „Аванс Терафонд” е заменен поради необходимостта от международно представен одитор, наложена от мащабите на дейността на дружеството и широкия инвеститорски интерес.

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1 Избрана историческа финансова информация

Данните представени в таблица 1 са от одитираните финансови годишни отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година. Тъй като дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през април 2005 година, финансовата информация за 2005 обхваща периода април – декември 2005 година.

Таблица 1 Съкратена финансова информация 2005-2007 година

В хил. лв.	2005	2006	2007
Приходи от преоценки	794	8 398	24 090
Приходи от основна дейност	833	8 838	25 964
Нетна печалба/загуба от дейността	430	7 348	23 044
Сума на активите	11 851	44 314	93 535
Нетни активи	11 481	32 074	82 579
Брой акции (в края на годината) в хил.	11 050	22 087	44 056
Брой акции (средно-претеглен) ¹ в хил.	2 106	18 519	42 611
Печалба на акция ² (в лв.)	0.20	0.40	0.54
Дивидент на акция (в лв.)	0.00	0.00	0.00

Информацията в таблица 2 е от междинните неодитирани финансови отчети на дружеството към 31.03.2008 година.

¹ За база е взета година с 365 дни. За дата на увеличение на капитала се счита датата на вписване на увеличението в Търговския регистър (съда).

² Дружеството не е издавало финансови инструменти, които могат да доведат до разводняване на капитала. Поради тази причина дохода на акция с намалена стойност е равен на нетната печалба (загуба) за периода на акция. Нетната печалба (загуба) за периода на акция е изчислена върху средно претегления брой акции на дружеството за периода. Това е счетоводната печалба на дружеството, не тази която подлежи на разпределяне за дивидент.

Таблица 2 Съкратена финансова информация към 31.03.2008 година

	31.03.2007	31.03.2008
В ХИЛ. ЛВ.		
Приходи от преоценки	0	0
Приходи от основна дейност	337	694
Нетна печалба/загуба от дейността	-405	-15
Сума на активите	59 482	94 522
Нетни активи (Акционерен капитал)	59 130	82 564

За периода 2005-2007 година „Аванс Терафонд” АДСИЦ не разпределя дивидент, тъй като за този период няма печалба, която да подлежи на разпределяне за дивидент.

4 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.

„Аванс 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 влияят едновременно на дейността на „Аванс Терафонд” АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. предвижданите от „Аванс Терафонд” АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

4.1 Специфични рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти и методи за управлението им

„Аванс Терафонд” АДСИЦ 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 влияят върху пазара на недвижими имоти и на факторите, които са специфични за всеки вид актив.

4.1.1 Пазарен риск

Пазарният риск е свързан с промени в пазарните условия. Той включва ценови, лихвен и валутен риск.

4.1.1.1 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.

Наляването 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 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 извършват постоянни задълбочени проучвания и наблюдения на основните тенденции и нагласи на участниците в пазара на недвижими имоти.

Извършените 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 са 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 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 забавя инвестиционната си програма в зависимост от пазарните условия.

4.1.1.2 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. „Аванс Терафонд” АДСИЦ при необходимост използва за целите на своята дейност заемни средства. По този начин, дружеството е зависимо от наличието на достъпни кредити и условията за тяхното отпускане.

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 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, „Аванс Терафонд” АДСИЦ може да предприема 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.

В таблицата по-долу е разгледано движението на лихвените проценти в периода 2003-2007 година.

Таблица 3 Лихвени проценти в България

Лихвени проценти ³	2003	2004	2005	2006	2007
Основен лихвен процент	2.68	2.61	2.04	2.69	3.93
Междубанков паричен пазар	1.94	1.97	2.05	2.87	4.08
СОФИБОР за 3 месеца	3.77	3.74	3.62	3.69	4.90
Доходност на дългосрочни ДЦК	–	–	–	3.89	4.17
Дългосрочен лихвен процент за оценка степента на сближаване	6.45	5.36	3.87	4.18	4.54

Източник: Българска народна банка – www.bnb.bg

³ За повече информация относно начина на изчисляване и други подробности свързани с данните представени в таблицата виж www.bnb.bg.

4.1.1.3 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.

4.1.2 *Отраслов риск*

4.1.2.1 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 реструктуриране 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.

4.1.2.2 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 дадения 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 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 се осигурява 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, „Аванс Терафонд” АДСИЦ 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.

4.1.2.3 Зависимост от платежоспособността на арендаторите/наемателите

Една част от приходите на дружеството 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/годишните си задължения. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите арендатори/наематели, дружеството извършва подбор на същите. Като предпочитани са фирмите, доказали своите професионални умения в сферата си на работа.

Издаването 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. За намаляване на тези рискове дружеството застрахова своите вземания в Българска агенция за експортно застраховане.

4.1.2.4 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 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 наемането им.

4.1.2.5 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 „Аванс Терафонд” АДСИЦ.

Повишеното търсене на инвестиционни имоти логично води 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.

4.2 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 дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Аванс Терафонд” 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 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.

4.2.1 Кратка история за дружеството

„Аванс Терафонд” 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.

4.2.2 Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди

Въпреки че „Аванс Терафонд” АДСИЦ възнамерява да разпределя годишно минимум 90% от финансовия резултат под формата на дивиденди, 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, равнище на пазарните лихвени проценти, икономическо развитие на страната и региона и др.

4.2.3 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, членството в Европейския съюз и НАТО.

4.2.4 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 предотвратяване 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.

4.2.5 *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.

4.2.6 *Промени в данъчното облагане на приходите от дивиденди 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.

4.3 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 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.

Таблица 4 Основни макроикономически показатели за България

ОСНОВНИ МАКРОИКОНОМИЧЕ СКИ ПОКАЗАТЕЛИ		2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Национални сметки							
БВП в текущи цени	хил. лв.	32 401 613	34 627 545	38 822 636	42 797 407	49 360 950	56 519 818
Крайно потребление	хил. лв.	28 894 366	30 921 876	34 069 790	37 742 097	42 963 571	48 208 883
Бруто образуване в основен капитал	хил. лв.	5 908 531	6 694 368	7 969 398	10 346 504	12 805 199	16 832 494
Износ на стоки и услуги	хил. лв.	16 699 908	18 445 934	22 123 042	25 765 854	31 861 424	35 830 730
Внос на стоки и услуги	хил. лв.	19 423 338	22 174 458	26 603 075	32 692 326	41 131 447	48 317 462
Реален ръст на БВП на годишна база	(%)	4.5	5	6.6	6.2	6.3	6.2
Крайно потребление	(%)	4.2	5.9	5.4	5.3	7.3	4.9
Бруто образуване в основен капитал	(%)	8.5	13.9	13.5	23.3	14.7	21.7
Износ на стоки и услуги	(%)	8.1	10.7	12.7	8.5	8.7	5.2
Внос на стоки и услуги	(%)	5	16.4	14.5	13.1	14	9.9
Производствени индекси							
Реален ръст на продажбите на промишлените предприятия при база 2000г.=100*	(%)	4.2	21	44.9	53.9	66.5	80.5
Реален ръст на производството на промишлените предприятия при база 2000г.=100*	(%)	6.9	22	42.8	52.3	61.3	76.2
Инфлация							
Инфлация в края на годината	(%)	3.8	5.6	4	6.5	6.5	12.5
Средногодишна инфлация	(%)	5.8	2.3	6.2	5	7.3	8.4
Пазар на труда							
Средногодишен брой на заетите		2 978 562	3 166 499	3 226 343	3 253 518	3 349 199	
Обществен сектор		737 252	771 691	737 428	689 511	678 578	
Частен сектор		2 241 310	2 394 808	2 488 915	2 564 007	2 670 621	
Ниво на безработица (до 2002 г. в края на периода; от 2003 г. средно за периода)	(%)	16.8	12.7	11.8	9.9	8.4	6.1

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози- www.aeaf.minfin.bg

Всеки от рисковете, свързан 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.

4.3.1 Кредитен риск

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на страната-длъжник и способността ѝ да погасява редовно своите кредитни задължения. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

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 привлече 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.

Кредитния рейтинг на РБългария в последните три години следва тенденция на постоянно повишаване. Към датата на настоящия документ кредитния рейтинг на страната е на ниво от BBB+ дългосрочен по скалата на Standard & Poor's, Baa3 по Moody's и BBB по Fitch.

4.3.2 Политически риск

Политическият риск се свързва с 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 поема 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. „Аванс 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.

4.3.3 Икономически растеж и външна задлъжнялост

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост 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 очакваното 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 „Аванс Терафонд” АДСИЦ.

4.3.4 Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява цялостно покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в следствие на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Системата на въведения през 1997 г. Валутен съвет контролира 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 осигурява гаранции за запазване и увеличаване на реалната покупателна сила и постигане на ниски нива на инфлация в дългосрочен план.

„Аванс 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.

Информация за инфлацията е дадена в точка Общи рискове от настоящия документ.

4.3.5 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.

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.

4.3.6 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.

Към другите системни рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в акции на „Аванс Терафонд”. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и др. обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.

Подобно обстоятелство е „ипотечната криза”, началото на която беше в САЩ през

втората половина на 2007 година. Засегнати бяха пазарите на недвижими имоти и финансовите пазари. Поради високата степен на глобализация кризата оказва негативно влияние, както в Съединените щати, така и на всички останали финансови пазари. Това доведе до сериозен спад в цените на търгуваните акции на Българска фондова борса. Трябва да се отбележи, че акциите на емитента претърпяха сравнително по-малки от средните за българския пазар загуби от началото на започналия спад. При евентуално задълбочаване на финансовата криза може да се получи спад в цената на акциите и на „Аванс Терафонд”.

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.

5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1 История и развитие на емитента

5.1.1 Юридическо и търговско наименование на емитента

Търговското наименование на емитента е „Аванс Терафонд” АДСИЦ. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ).

5.1.2 Мястото на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

Дружеството е регистрирано с решение №1, от 26.04.2005 г., на Софийски градски съд по фирмено дело №4758/2005 г., парт. № 92950, том 1216, рег. I, стр. 149.

- ЕИК по Булстат: 131418187
- Данъчен номер: 4220092130

5.1.3 Датата на създаване и продължителността на дейността на емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период

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

5.1.4 *Седалище и правна форма на емитента, законодателството съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на неговото седалище според устройствения му акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според устройствения му акт)*

<i>Държава на регистрация</i>	България
<i>Законодателство според което емитентът упражнява дейността си</i>	Българско
<i>Юридическа форма</i>	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
<i>Седалище</i>	гр. София 1303, Район Възраждане
<i>Адрес на управление</i>	гр. София, бул. "Христо Ботев" №57
<i>Телефон</i>	+359 (2)/ 980 04 86
<i>Факс</i>	+359 (2)/ 980 04 86
<i>Електронен адрес (e-mail)</i>	office@advanceterrafund.bg
<i>Електронна страница</i>	в
<i>Интернет (web-site)</i>	www.advanceterrafund.bg

5.1.5 *Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента*

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

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне 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;
- дружеството има вписан договор за особен залог на цялото търговско предприятие – „Аванс Терафонд” АДСИЦ и особен залог на настоящи и бъдещи вземания по сметки на „Аванс Терафонд” АДСИЦ, в размер до EUR 15 000 000 (петнадесет милиона евро) в полза на „Националната банка на Гърция”, клон Лондон, Великобритания във връзка с отпуснат кредит в размер на 15 000 000 евро описан по-подробно в точка 12.1 от настоящия документ.

5.2 Инвестиции

5.2.1 *Описание (включително размера) на главните инвестиции на емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация*

Извършените от дружеството инвестиции в периода 2005-2007 година са посочени в таблица 5. Поради значителния брой закупени парцели информацията се представя в синтезиран вид за всяка година. Сумата на инвестираните средства не включва преоценки.

Таблица 5 Инвестиции в земя за периода 2005-2007 година

Земеделска, урбанизирана земя и регулирани парцели в декари		2005	2006	2007
Закупени	a	18 407	104 939	93 425
Общо инвестирани средства ⁴ в хил. лв.	b	2 925	24 374	31 349
Придобити чрез замяна	c	0	551	1 712
Отдадени при замяна	d	0	421	1 933
Нето от замени (c-d)	e	0	130	-221
Продадени	f	0	0	34
Нето придобити (a+e-f)	g	18 407	105 069	93 170

В таблици 6 и 7 по-долу е представен портфейлът от земеделска земя на „Адванс Терафонд” към края на 2007 година по категории земя и по региони в страната.

Таблица 6 Разпределение на земеделска земя по категории към 31.12.2007 г.

Категория на земята ⁵	Площ в декари	% от общия обем закупена земя
1	331	0.15%
2	6 516	3.01%
3	77 792	35.93%
4	75 597	34.92%
5	38 514	17.79%
6	15 046	6.95%
7	1 780	0.82%
8	131	0.06%
9	547	0.25%
10	260	0.12%
TOTAL	216 514	100%

⁴ Реално инвестираните парични средства в рамките на финансовата година за изцяло придобити имоти.

⁵ Наличната земеделска земя в България е разделена на 10 категории, според нейната плодородност. Като категория 1 е най-плодородна, а категория 10 най-неплодородна.

Таблица 7 Разпределение земеделската земя по области към 31.12.2007 г.

ОБЛАСТ	ЗАКУПЕНИ ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩИЯ ОБЕМ
Северозападен	31 178	14%
Северен централен	64 221	30%
Североизточен	96 386	45%
Югоизточен	8 282	4%
Южен централен	16 447	8%

Освен притежаваната земеделска земя към 31.12.2007 година дружеството притежава още приблизително 121 декара имоти в процес на регулация и 11 декара имот в регулация в района на гр. Стара Загора.

За периода на своето съществуване:

- Дружеството не е придобивало дялови участия в други дружества;
- Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;
- Дружеството не е застраховало секюритизираните имоти, тъй като такъв вид застрахователната услуга не се предлага от застрахователните компании;
- 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.

5.2.2 Описание на главните инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и в чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно)

Спецификата на инвестиционната дейност на „Аванс Терафонд” АДСИЦ предполага сравнително кратки срокове от момента на вземане на решение за извършване на точно определена инвестиция до нейното фактическо приключване – изплащане на договорените суми и получаване на документ за собственост за имотите подлежащи на секюритизация. Тези обстоятелства определят и липсата на значителни инвестиции, които да са в процес на изпълнение към момента на съставяне на Проспекта.

„Аванс Терафонд” финансира своите инвестиции с вътрешни и външни източници на средства. Към вътрешните спадат постъпленията от основна дейност и постъпленията реализирани от продажба на акции при увеличение на капитала. Като външни източници на средства до този момент дружеството използва банкови кредити.

5.2.3 *Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти*

Към момента на изготвяна на проспекта емитента няма поети твърди ангажименти за извършване на бъдещи инвестиции.

6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 Основни дейности

6.1.1 *Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация*

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. Това са дейностите, върху които „Адванс Терафонд” концентрира своите усилия за периода обхванат от настоящия проспект.

Дружеството не може да извършва други сделки, извън посочените в предходния параграф, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

„АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ е насочено към закупуване на земя в земеделски и урбанизирани райони. Ключови фактори влияещи на оперативната дейност 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 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;

Горепосочените фактори влияят пряко върху приходите от дейността на Дружеството. Всички останали фактори, които могат да окажат съществено влияние върху дейността

и резултатите на дружеството са разгледани в точка 4 „Рискови фактори” от настоящия документ.

6.1.2 Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотолкова, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването

Дружеството не е въвеждало или разработвало значителни нови продукти и услуги.

6.2 Главни пазари

Представената информация за приходите по видове дейности е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година.

Таблица 8 Приходи от дейността за периода 2005-2007 година

в хил. лв.	2005	Дял (%)	2006	Дял (%)	2007	Дял (%)
Приходи от лихви	39	5%	156	2%	296	1%
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	0	0%	187	2%	692	3%
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	0	0%	97	1%	886	3%
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	794	95%	8 398	95%	24 090	93%
Приходи от дейността	833	100%	8 838	100%	25 964	100%

Информацията от таблица 9 е от междинните неодитирани финансови отчети на дружеството към 31.03.2008 година.

Таблица 9 Приходи от дейността към 31.03.2008 година

в хил. лв.	31.03.2007	Дял (%)	31.03.2008	Дял (%)
Приходи от лихви	138	41%	3	0%
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	1	0%	0	0%
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	198	59%	691	100%
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	0	0%	0	0%
Приходи от дейността	337	100%	694	100%

Пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който дружеството извършва дейност. Всички приходи на дружеството са реализирани от дейност на територията на Република България.

6.3 Изключителни фактори повлияли на информацията, дадена в точки 6.1 и 6.2

Няма изключителни фактори, които да влияят на информацията дадена в точка 6.1 и 6.2. Според чл.4, ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел недвижимите имоти придобивани от дружеството трябва да се намират на територията на Република България. Това определя и териториалното разпределение на приходите посочено в предходната точка.

6.4 Степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

„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.

Според чл.16, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Комисията за финансов надзор отнема издадения лиценз, ако дружеството със специална инвестиционна цел:

- не започне да извършва разрешената дейност в срок 12 месеца от датата на издаването на лиценза;
- е представило неверни данни, които са послужили като основание за издаване на лиценза;
- престане да отговаря на условията, при които е издаден лицензът;
- системно нарушава разпоредбите на или актовете по прилагането му.

Това е единственият лиценз, който оказва пряко влияние върху дейността на дружеството.

6.5 Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

“АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ е дружество, което фокусира своята дейност върху закупуване на земя в земеделски и урбанизирани територии. Това поставя дружеството в конкуренцията на другите акционерни дружества със специална инвестиционна цел, които имат този фокус, както и на по-големите фермери и стопански субекти, които извършват значими по размер покупки на земя. Основните конкурентни предимства, на които „Адванс Терафонд” залага са:

- Ефективност в процеса на покупка на имотите. Широката мрежа от представители на територията на цяла България, която е аутсорсната. Изградената мрежа позволява извършването на голям брой сделки с недвижими имоти на територията на страната в един ден.
- „Аванс Терафонд” извършва покупки в районите с най-висококачествени парцели – в традиционните фермерски райони, където съществува конкуренция за наемането на земя и се постигат по-високи аренди.
- Висока ликвидност на Дружеството, позволяваща провеждането на фирмена политика характеризираща се с бързина и гъвкавост.
- Дружеството е освободено от корпоративен данък, което го поставя в по-добра позиция от всички останали дружества, които не извършват дейност, като дружества със специална инвестиционна цел.

7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1 Икономическа група

Емитентът не е част от икономическа група.

7.2 Списък на значителните дъщерни предприятия на емитента

„Аванс Терафонд” АДСИЦ не притежава дъщерни дружества.

8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Към датата на настоящия регистрационен документ дружеството притежава единствено описаните секюритизирани имоти в точка 5.2. „Инвестиции”. „Аванс Терафонд” не притежава активи на лизинг.

8.2 Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента

„Аванс Терафонд” отдава под аренда недвижими имоти, които притежава. Във всеки договор за аренда фигурира клауза, според която дружеството отдава притежаваната земя, единствено, за земеделски цели. Арендаторите са задължени да върнат земята на

собственика в първоначалния ѝ вид и качества. Това до голяма степен ограничава евентуалните екологични проблеми с притежаваната от дружеството земя, които биха възникнали в следствие на неправилна експлоатация на земята.

При наличие на глобални екологични проблеми е възможно дружеството да изпита затруднения при отдаването на земята под аренда, което би повлияло негативно на неговите финансови резултати.

9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1 Финансово състояние

Информацията представена в таблицата по-долу е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година.

Таблица 10 Отчет за приходи и разходи за периода 2005-2007 г.

в хил. лв.	2005	2006	2007
Приходи от лихви	39	156	296
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	0	187	692
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	0	97	886
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	794	8 398	24 090
Приходи от дейността	833	8 838	25 964
Разходи за материали	5	7	0
Разходи за външни услуги	376	1 247	2 171
Разходи свързани с персонала	21	40	67
Финансови разходи	1	109	233
Други разходи	0	0	23
Балансова стойност на продадените активи	0	87	426
Разходи за дейността	403	1 490	2 920
Нетна печалба	430	7 348	23 044

- ПРИХОДИ

Както се вижда от представената в таблицата по-горе информация, приходите на дружеството бележат ръст от над 10 пъти през 2006 спрямо 2005 година и почти три пъти през 2007 година. В основата на този ръст са приходите от преценки. За 2005 и 2006 година те представляват 95% от общите приходи. През 2007 година делът им намаляват до 93%.

Нарастването на приходите от преоценки, като абсолютна сума се дължи на два фактора. Първият е нарастването на притежаваните от дружество инвестиционни имоти, които подлежат на преценка. Освен това влияние оказва ръста в цените на недвижимите имоти за разглеждания период.

Все по-значим източник на приходи се очаква да бъдат приходите от наеми и аренды. През 2007 година те са се увеличили приблизително девет пъти, като от 1% от общите приходи от дейността през 2006 достигат до 3% през 2007 година. За първите ти месеца от стопанската 2007-2008 година (октомври, ноември, декември 2007 година), „Аванс Терафонд” АДСИЦ има сключени договори за наем и аренда на 31% от земите, закупени към края на 2007 година.

Очаква се приходите да нарастват в следствие увеличаване дела на отдадените под аренда земи и потенциалното увеличаване на арендите за декар.

- РАЗХОДИ

При разходите най-забележима е тенденцията на намаляване на дела на разходите за външни услуги, измерени като дял от приходите от дейността на дружеството. През 2005 година те представляват 45%, през 2006 14%, а през 2007 година само 8% от размера на приходите от дейността. Тази тенденция е свързана с постигането на икономии от мащаба.

В същото време финансовите разходи за последните две години (2006 и 2007 г.), като дял от приходите остават сравнително постоянни – около 1%, а балансовата стойност на продадените активи съответно е 1% и 2%.

- НЕТНА ПЕЧАЛБА

В следствие на гореизложените тенденции дружеството реализира ръст на нетната печалба от почти 16 пъти през 2006 година и приблизително 214% за 2007 година. Въпреки реализираната нетна печалба дружеството не разпределя дивидент за периода 2005-2007 година. След корекциите на финансовия резултат, които се извършват в съответствие с чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, необходими за преобразуване на печалбата с цел разпределяне на дивидент, не остава печалба, която да бъде разпределяна.

Данните представени в таблица 11 са от междинните неаудитирани финансови отчети към 31.03.2008 година.

Таблица 11 Отчет за приходи и разходи към 31.03.2008 г.

в хил. лв.	31.03.2007	31.03.2008
Приходи от лихви	138	3
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	1	0
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	198	691
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	0	0
Приходи от дейността	337	694
Разходи за материали	0	0
Разходи за външни услуги	707	498
Разходи свързани с персонала	7	29
Финансови разходи	28	182
Други разходи	0	0
Балансова стойност на продадените активи	0	0
Разходи за дейността	742	709
Нетна печалба	-405	-15

Тенденцията в приходите от наеми и аренды описана по отношение на годишните отчети на дружеството се вижда и в тримесечните отчети. Тези приходи нарастват почти 3.5 през първото тримесечие на 2008 спрямо резултатите от първото тримесечие на 2007 година. Това е и основната причина реализираната от дружеството загуба да намалее до 15 хил. лв. към края на първото тримесечие на 2008 г.

9.2 Резултати от дейността

9.2.1 Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Основни фактори, които засягат дейността на емитента са описани в точка 6.1 „Основни дейности” от настоящия документ. Няма необичайни или редки събития или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на емитента.

9.2.2 Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени

Значителният ръст на приходите и нетната печалба и причините за възникването им са разгледани в точка 9.1 „Финансово състояние” от настоящия документ.

9.2.3 Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на емитента.

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на емитента. Членството на България в ЕС и НАТО, макроикономическа и политическа стабилност на страната след 1999 година ни дават основание да смятаме, че макро факторите няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на емитента. В повече подробности тези фактори са разгледани в точка 4 „Рискови фактори” от настоящия регистрационен документ.

10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1 Информация за капиталовите ресурси на емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

Информацията представена в таблица 12 е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година.

Таблица 12 Съкратен годишен баланс за периода 2005-2007

в хил. лв.	2005	2006	2007
Инвестиционни имоти	3 719	36 492	91 929
Материални запаси	5	0	0
Наеми и други вземания	347	592	1 092
Парични средства и парични еквиваленти	7 780	7 230	514
Общо активи	11 851	44 314	93 535
Основен капитал	11 050	22 087	44 056
Премии от емисии	1	2 209	7 701
Неразпределена печалба	0	430	7 778
Нетна печалба за текущата година	430	7 348	23 044
Общо собствен капитал	11 481	32 074	82 579

Банкови заеми	0	5 000	8 000
Получени аванси по емисии	0	6 217	0
Други текущи задължения	370	1 023	2 956
Общо задължения⁶	370	12 240	10 956
Общо задължения/Общо собствен капитал	0.03	0.38	0.13

Основен източник на средства до този момент е основният капитал на дружеството. В следствие на 4 успешни увеличения на капитала дружеството има регистриран основен капитал в размер на 44 056 хил. лв. и премии от емисии 7 701 хил. лв. През 2006 и 2007 година поради високата интензивност на инвестиционните процеси освен собствен капитал дружеството използва и банкови заеми.

Таблица 13 Съкратен междинен баланс към 31.03.2008 г.

В ХИЛ. ЛВ.	31.03.2007	31.03.2008
Инвестиционни имоти	39 536	92 101
Материални запаси	0	0
Наеми и други вземания	2 156	1998
Парични средства и парични еквиваленти	14 790	423
Финансови активи държани за търгуване	3 000	0
Общо активи	59 482	94 522
Основен капитал	44 056	44 056
Премии от емисии	7 701	7 701
Неразпределена печалба	7 778	30 822
Нетна печалба за текущата година	-405	-15
Общо капитал	59 130	82 564
Банкови заеми	0	8 000
Получени аванси по емисии	0	0
Други текущи задължения	352	3 958
Общо задължения	352	11 958
Общо задължения/Общо капитал	0.01	0.14

Данните в таблица 13 са от междинните неаудитирани отчети на дружеството към 31.03.2008 година.

⁶ Всички задължения на дружеството са текущи.

Таблица 14 Заеми от банки използвани от дружеството

Краткосрочни банкови заеми ползвани от дружеството в хил.лв.	Лихва	Към 31.12.2006	Към 31.12.2007
Заем от ТБ "Алианц България" АД	ОЛП на БНБ + 3.65%	5 000	0
Заем от ИНГ Банк	СОФИБОР + 2.75%	0	8 000

Може да се каже, че на този етап емитентът използва сравнително малък ливъридж. Това е видно от съотношението общо задължения/общо собствен капитал, което към края на 2007 година е 0.13. През 2005 година „Адванс Терафонд” не е използвал банкови кредити. Към 31.03.2008 година отчетените заеми от банки са същите, като тези към края на 2007 година. Обезпечение по кредита от ИНГ Банк са залог на вземанията от наеми и аренды, както и вписани ипотечи върху голяма част от притежаваните имоти в урбанизирани територии. Този кредит е използван за пълното погасяване на кредита от ТБ „Алианц България” АД.

На 31.03.2008 година дружеството е сключило договор за нов банков кредит, чийто параметри са описани в точка 12.1 от настоящия документ. Този кредит не фигурира във финансовите отчети на дружеството към края на първото тримесечие, тъй като все още не са били усвоени суми по него. Към датата на проспекта дружеството има този кредит, както и кредита към ИНГ Банк⁷ описан в таблица 14.

10.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента

Информацията представена в таблицата по-долу е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година.

Таблица 15 Отчет за парични потоци - годишни

в хил.лв.	2005	2006	2007
Плащания, свързани с търговски контрагенти	-12	-91	-871
Постъпления от наеми и продажби	0	16	2 196
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	-18	-38	-124
Други парични потоци от основна дейност	0	-739	-1 560
Покупка на инвестиционни имоти	-3 264	-24 221	-30 727
Общо парични потоци от оперативна дейност	-3 294	-25 073	-31 086
Постъпления от емисия на собствени акции	11 051	19 461	21 245
Получени заеми от банки	0	5 000	8 000
Плащания на заеми към банки	0	0	-5 000

⁷ Кредитът към ИНГ Банк е напълно погасен на 11.06.2008 година.

Други парични потоци от финансова дейност	23	62	125
Общо парични потоци от финансова дейност	11 074	24 523	24 370
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	7 780	-550	-6 716
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	0	7 780	7 230
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	7 780	7 230	514

Таблица 16 Отчет за парични потоци- междинен

в хил.лв.	31.03.2007	31.03.2008
Плащания, свързани с търговски контрагенти	-429	-147
Постъпления от наеми и продажби	13	1 941
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	-11	-22
Получени лихви	54	3
Други парични потоци от основна дейност	-668	-450
Покупка на инвестиционни имоти	-4 616	-1 234
Общо парични потоци от оперативна дейност	-5 657	91
Постъпления от емисия на собствени акции	21 245	0
Получени заеми от банки	-5 000	0
Платени лихви, такси и комисионни по заеми	-24	-182
Други парични потоци от финансова дейност	-3 004	0
Общо парични потоци от финансова дейност	13 217	-182
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	7 560	-91
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	7 230	514
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	14 790	423

Данните в таблица 16 са от междинните неаудирани отчети на дружеството към 31.03.2008 година.

За целия период 2005-2007 паричните потоци (към края на всяка година) от оперативна дейност са отрицателни величини. Това е нормална тенденция в началното развитие на акционерно дружество със специална инвестиционна цел. От една страна, инвестициите на „Аванс Терафонд” се отчитат, като отрицателен паричен поток от оперативна дейност (Покупка на инвестиционни имоти), тъй като инвестиционния процес е основна дейност за АДСИЦ. От друга, през първите години от дейността дружеството формира своя инвестиционен портфейл. То закупува имотите със значително по-високо темпо от това, с което може да ги отдава под наем.

Плащанията свързани с търговски контрагенти представляват всички плащания към доставчици на дружеството, вкл. плащанията за услуги. Най-съществен елемент на

плащанията към търговски контрагенти са комисионните, които дружеството изплаща при увеличенията на своя капитал.

Други парични потоци от основна дейност включват плащанията към обслужващото дружество „Карол Финанс” ЕООД.

Други парични потоци от финансова дейност са съставени от лихви и банкови такси плащани от дружеството.

Видът на останалите парични потоци може да бъде определен и само по наименованията им в отчета представен в таблицата по-горе.

10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента

Извършването на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура може да породи нужда от заемни средства. За периода на съществуване „Аванс Терафонд” разчита основно на финансиране със собствени средства, което е видно от коефициента общо задължения/общо собствен капитал посочени в последния ред на таблицата по-долу.

Информацията представена в таблицата по-долу е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година.

Таблица 17 Ликвидност на компанията

в хил. лв.	2005	2006	2007
Материални запаси	5	0	0
Наеми и други вземания	347	592	1 092
Парични средства и парични еквиваленти	7 780	7 230	514
Общо текущи активи	8 132	7 822	1 606
Банкови заеми	0	5 000	8 000
Получени аванси по емисии	0	6 217	0
Други текущи задължения	370	1 023	2 956
Общо текущи пасиви	370	12 240	10 956
Коефициенти за ликвидност⁸			
Обща ликвидност ⁹	22.0	0.6	0.1
Бърза ликвидност ¹⁰	22.0	0.6	0.1
Незабавна ликвидност ¹¹	21.0	0.6	0.0
Общо задължения/Общо собствен капитал	0.03	0.38	0.13

⁸ Изчислени с данни от отчетите изготвени по МСС.

⁹ Обща ликвидност = (материални запаси + търговски и други вземания+краткосрочни инвестиции +парични средства и парични еквиваленти)/текущи пасиви

¹⁰ Бърза ликвидност = (краткосрочни вземания+краткосрочни инвестиции+ парични средства и парични еквиваленти)/текущи пасиви

¹¹ Незабавна ликвидност = (краткосрочни инвестиции +парични средства и парични еквиваленти)/ текущи пасиви

Таблица 18 Ликвидност на компанията – междинни отчети

в хил. лв.	30.03.2007	31.03.2008
Материални запаси	0	0
Наеми и други вземания	2 156	1 998
Парични средства и парични еквиваленти	14 790	423
Общо текущи активи	16 946	2 421
Банкови заеми	0	8 000
Получени аванси по емисии	0	0
Други текущи задължения	352	3 958
Общо текущи пасиви	352	11 958
Коефициенти		
Обща ликвидност	48.1	0.2
Бърза ликвидност	48.1	0.2
Незабавна ликвидност	42.0	0.0
Общо задължения/Общо капитал	0.01	0.14

Коефициентите за ликвидност през 2005 година са високи, което се дължи основно на успешните увеличения на капитала реализирани от дружеството и това, че към края на годината остават значителни парични средства, които не са били инвестирани. Подобряването на ефективността на инвестиционния процес, отчитането на взетите банкови заеми и авансите получени при емисии на ценни книжа, като текущи задължения, води до спад на коефициентите за ликвидност към края на 2006 и 2007 година.

Поради необходимостта от ликвидни средства, видна от таблица 18, дружеството е сключило договор за банков кредит на 31.03.2008 г. Параметрите по кредита са описани в точка 12.1 от настоящия документ.

10.4 Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на емитента

Ограниченията относно капиталовите ресурси, които дружествата със специална инвестиционна цел могат да използват за финансиране на своята дейност, както и ограниченията по отношение на тяхната употреба наложени от наличното българско законодателство¹² и вътрешно-фирмените документи на „Адванс Терафонд”, не могат да засегнат значително пряко или косвено дейността му.

¹² Основните ограниченията относно използването на привлечен капитал са в чл.21, ал.2, а тези за използването на средствата на дружеството са в чл.3, чл.21 и чл.22 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1

„Адванс Терафонд няма поети твърди ангажименти за извършване на инвестиции и няма сключени договори за лизинг. Дружеството възнамерява да финансира бъдещата си дейност основно със собствени средства, които включват постъпления от емисии акции и постъпления от наеми и аренды. Не се изключва употребата и на привлечен капитал при необходимост и с цел оптимизация на капиталовата структура.

11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Поради характера на своята дейност, дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1 Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация

Тенденциите в основната дейност на дружеството за последните 3 финансови години са разгледани в точка 9.1 „Финансов преглед”.

От началото на 2008 година до датата на проспекта най-значимото събитие за дейността на дружеството е сключеният на 31.Март 2008 година договор за инвестиционен кредит с National Bank of Greece, London. Кредитът¹³ е в размер на 15 000 хил. (петнадесет милиона) евро, предназначен за рефинансиране на главницата по кредита към ИНГ Банк Н.В. – клон София в размер на 8 000 хил. (осем милиона) лева и за финансиране на покупката на инвестиционни имоти. Усвояването ще се извърши на траншове в срок до 30.09.2008 година. Лихвата по кредита е в размер на едномесечен EURIBOR плюс надбавка 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно и ще се плаща ежемесечно. Главницата ще бъде погасена в срок до 31.03.2009 г. с еднократна вноска.

Обезпечение по кредита са: 1) Особен залог на цялото търговско предприятие – „Адванс Терафонд” АДСИЦ и; 2) Особен залог на настоящи и бъдещи вземания по сметки на „Адванс Терафонд” АДСИЦ, в размер до EUR 15 000 000 (петнадесет милиона евро).

От началото на 2008 година до датата на проспекта „Адванс Терафонд” продължава да изпълнява своите инвестиционни цели. Дружеството е придобило 16 500 дка. земеделска земя и 7.4 дка. земя в регулацията на гр. Враца. За същия период е отчетен значително повишен интерес към покупката на земи, това от своя страна доведе до

¹³ Към датата на сключване на договора не са били усвоени средства от заема. Поради тази причина той не е отчетен в междинните отчети на дружеството към 31.03.2008 година.

среден ръст в цените им от приблизително 25%. Подробности за придобитите земи и цените им през 2008 година могат да бъдат видени в месечния бюлетин на дружеството публикуван на корпоративната интернет страница www.advanceterrafund.bg.

12.2 Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година

Основното събитие, което се очаква да окаже влияние върху перспективите на емитента за текущата финансова година е увеличението на капитала обект на настоящия проспект. При успешно приключване на увеличението, притокът на свеж паричен ресурс ще позволи на дружеството да увеличи значително своите инвестиции, което ще доведе до ръст на активите му.

13 АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

13.1 Имена, бизнес адреси и функции

13.1.1 Членове на Съвета на директорите

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.

Борислав Витанов Петков – председател на Съвета на директорите - независим член.

Бизнес адрес: гр. София, район Възраждане, бул. „Христо Ботев” №57.

- Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокуррист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към момента

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.

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.

„Енерджи ефект” ЕАД, регистрирано по ф.д. 3013/2006 г. със седалище гр. София, общ. Столична, район Възраждане, п.к 1303, ул. „Хр. Ботев” № 57.

Длъжност: Член на колективен орган на управление представляващ „Аванс Екуити Холдинг” АД.

„Евро Финанс Консулт” АД, регистрирано по ф.д. 17437/2007 г. със седалище гр. София, район Средец, п.код. 1000, ул. Солунска №19, ет.6.

Длъжност: Член на колективен орган на управление и акционер притежаващ 50% дял в компанията.

„ДБ проект” ООД, седалище област София, общ. Долна баня, гр. Долна баня, п. код 2040, ул. „Ведрина” 1.

Съдружник притежаващ дял от 38% в компанията.

„Система за електронни плащания България /СЕП България” АД, регистрирано по ф.д. 6136, седалище гр. София, п.к. 1784, Цариградско шосе – „Ай Ти център Офис Експрес”.

Длъжност: Член на колективен орган на управление.

„Агро Тера Север” АД, регистрирано по ф.д. 3615/2006 г., седалище гр. София, район Възраждане, бул. „Хр. Ботев” 57.

Длъжност: Член на колективен орган на управление представляващ „Аванс Екуити Холдинг” АД.

Освен това извън дружеството извършва правни услуги и консултации, като адвокат.

- Образование и относим професионален опит

Образование : СУ “Климент Охридски”, Юридически факултет – 1991 година

Квалификация: от октомври 1993 година – до сега – 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;

- Дружества, в които г-н Петков е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5

години: 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;

„Карол” АД, регистрирано по ф.д. 21844/1993 г. със седалище гр. София, район Възраждане, п. код 1303, бул. „Христо Ботев” № 57.

Длъжност: член на колективен орган на управление.

„Енерджи ефект” ЕАД, регистрирано по ф.д. 3013/2006 г. със седалище гр. София, общ. Столична, район Възраждане, п.к 1303, ул. „Хр. Ботев” № 57.

Длъжност: Член на колективен орган на управление представляващ „Адванс Екуити Холдинг” АД.

„Евро Финанс Консулт” АД, регистрирано по ф.д. 17437/2007 г. със седалище гр. София, район Средец, п.код. 1000, ул. Солунска №19, ет.6.

Длъжност: Член на колективен орган на управление и акционер притежаващ 50% дял в компанията.

„ДБ проект” ООД, седалище област София, общ. Долна баня, гр. Долна баня, п. код 2040, ул. „Ведрина” 1.

Съдружник притежаващ дял от 38% в компанията.

„Система за електронни плащания България /СЕП България” АД, регистрирано по ф.д. 6136, седалище гр. София, п.к. 1784, Цариградско шосе – „Ай Ти център Офис Експрес”.

Длъжност: Член на колективен орган на управление.

„Агро Тера Север” АД, регистрирано по ф.д. 3615/2006 г., седалище гр. София, район Възраждане, бул. „Хр. Ботев” 57.

Длъжност: Член на колективен орган на управление представляващ „Аванс Екуити Холдинг” АД.

„Енерджи Инвест” ЕАД, ф.д 3284/2006, гр. София,, п.к. 1303, ул.”Хр. Ботев” №57. Длъжност – член на колективен орган на управление.

Няма други дружества в които да е бил член на управителен и контролен орган, прокурисит или съдружник през последните 5 години.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Радослав Илиев Манолов - член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, район Възраждане, бул. „Христо Ботев” №57.

- Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурисит, 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:

- 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: 2005-до сега „Аванс Терафонд” АДСИЦ – изпълнителен директор
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

- Дружества, в които г-н Манолов е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5

години: 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

Няма други дружества в които да е бил член на управителен и контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Ненчо Иванов Пенев – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, район Възраждане, бул. „Христо Ботев” №57.

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

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

- Образование и относим професионален опит

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- до сега – „Аванс Терафонд” АДСИЦ, член на СД
2003 “Карол – АД” - юрист
1990-2000 - учител по бълг. език и литература

- Дружества, в които г-н Пенев е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години.

През последните пет години не е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник в дружества извън емитента.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са

били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

13.1.2 Основатели, ако емитентът е създаден преди по-малко от пет години

Учредители на дружеството са:

1. Търговско дружество “КАРОЛ СТАНДАРТ – ЕООД”, със седалище и адрес на управление град София, Район “Възраждане”, бул. “Христо Ботев” №57, ет.3, регистрирано по фирмено дело №1699/1996 година по описа на СГС, представлявано по закон от Станимир Маринов Каролов с ЕГН 6605048463– Управител и едноличен собственик на капитала на Дружеството,

2. Инвестиционно дружество от отворен тип “АДВАНС ИНВЕСТ – АД”, със седалище и адрес на управление гр. София, Район “Възраждане”, бул. “Христо Ботев” №57, ет.3, регистрирано по фирмено дело №13383/2003 година по описа на СГС. Към момента на съставянето на проспекта „Аванс инвест – АД” има съвет на директорите: Иван Василев Иванов, ЕГН 7306032225 – председател и изпълнителен директор; Милен Николов Пенев, ЕГН 7909167946 –член на СД и Димо Енев Димов, ЕГН 7403315760 – член на СД. Дружеството се представлява винаги от двама от членовете на Съвета на директорите, заедно.

13.1.3 Всеки висш ръководител, който има отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента

Към момента на съставяне на проспекта няма висш ръководител, който има отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента.

13.1.4 Характерът на всякакви фамилни връзки между лицата изброени в точки 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3.

Между членовете на СД и/или между лица, съответно лице от висшия ръководен състав и основателите на емитента не съществуват роднински връзки.

13.2 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство

Не съществуват потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента, на лицата, посочени в точка 13.1. и техните частни интереси и/или други задължения.

Не съществуват договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в точка 13.1. е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство.

Принципно няма ограничения за лицата, посочени в точка 13.1 относно разпореждането в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на емитента. Съществува ограничение за търговия с ценни книжа на лица, които са включени в списъка на вътрешните лица по Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, в случай, че тези лица притежават вътрешна информация, която не е публично огласена.

14 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

В таблицата по-долу са посочени възнагражденията на Съвета на директорите на дружеството за 2007 година изплатени от „Аванс Терафонд”¹⁴. Ограниченията на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са описани по-подробно в точка 25.9.2 от настоящия документ.

Таблица 19 Възнаграждения на Съвета на директорите

Борислав Витанов Петков	13 800 лв.
Радослав Илиев Манолов	19 200 лв.
Ненчо Иванов Пенев	13 800 лв.

За последната финансова година членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получили непарични възнаграждения, условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент, както и не е предвидена сума, дължимата от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения.

¹⁴ „Аванс Терафонд” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

15 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

15.1 Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Договорите на членовете на Съвета на директорите са безсрочни. Членовете на Съвета 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.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 12.04.2005 г. за срок от три години, т.е. до 12.04.2008 г. Членовете на Съвета на директорите са били преизбрани на Общо събрание на акционерите проведено на 20.06.2007 година. Този мандат е пет годишен.

Всички членове заемат длъжността си от момента на тяхното избиране 12.04.2005 до момента на съставяне на проспекта.

15.2 Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента или с някоя от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

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

15.3 Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комисията и резюме за мандата, по който функционира комисията

Към датата на изготвяне на документа за регистрация на ценните книжа дружеството няма създаден като помощен орган към СД одитен комитет и комитет за възнагражденията.

15.4 Изявление за това, дали емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация

На 18 юли 2005 г., Съветът на Директорите на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ е приел 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 е прилагана през 2006 и 2007 година съвместно с Обслужващото дружество “Карол Финанс” ЕООД.

16 ЗАЕТИ ЛИЦА

Към края на 2005, 2006, 2007 година и към датата на проспекта броят на зетите лица в „Аванс Терафонд” е 4. Трима членове на съвета на директорите и един директор за връзка с инвеститорите.

16.1 Акционерни участия и стокови опции

„Аванс Терафонд” АДСИЦ не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху своите акции.

Притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции са представени в таблицата по-долу.

Таблица 20 Акционерно участие на членовете на СД

Лице	Длъжност	Брой акции с право на глас в капитала към 02.06.2008 год.	Процент от капитала към 02.06.2008 год.
Борислав Витанов Петков	Председател на СД	10 000	0.02%
Радослав Илиев Манолов	Изпълнителен директор	41 000	0.09%
Ненчо Иванов Пенев	Член на СД	0	0%

16.2 Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента

Към датата на изготвяне на настоящия проспект няма постигнати споразумения или други договорености със служителите на емитента за участието им в капитала на дружеството.

17 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас към 31.03.2008 година:

- **Физически лица**

Име	Станимир Маринов Каролов	
Начин на притежаване на акциите	Непряко	
Брой акции с право на глас в капитала към 02.06.2008 год.	5 944 941	
Процент от капитала към 02.06.2008 год.	13.49%	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 год.	5 905 254	
Процент от капитала към 31.12.2007 год.	13.40%	
Промяна в дяловото участие спрямо предходния тримесечен период	0.06%	

- **Юридически лица**

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 02.06.2008 год.	5 801 430	
Процент от капитала към 02.06.2008 год.	13.17%	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 год.	5 796 354	
Процент от капитала към 31.12.2007 год.	13.16%	
Промяна в дяловото участие спрямо предходния тримесечен период	0.00%	

Наименование	HANSAPANK CLIENTS	
Седалище и адрес:	8 LIVALAIA STR, TALLINN, ESTONIA	
Код по БУЛСТАТ	100060701	
Брой акции с право на глас в капитала към 02.06.2008 год.	3 041 512	
Процент от капитала към 02.06.2008 год.	6.90%	
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 год.	2 483 553	
Процент от капитала към 31.12.2007 год.	5.64%	
Промяна в дяловото участие спрямо предходния тримесечен период	1.26%	

Наименование	УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ АД		
Седалище и адрес:	гр. София, ул. Дунав №5		
Код по БУЛСТАТ	130474628		
Брой акции с право на глас в капитала към 02.06.2008 год.	2 272 400		
Процент от капитала към 02.06.2008 год.	5.16%		
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007 год.	2 272 400		
Процент от капитала към 31.12.2007 год.	5.16%		
Промяна в дяловото участие спрямо предходния тримесечен период	0.00%		

17.1 Дали главните акционери на емитента имат различни права на глас или подходящо изявление, че нямат такива различни права

Главните акционери на емитента не притежават право на глас различно от това на всички останали акционери на дружеството.

17.2 Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 13 от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху друго, 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 управителен орган; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на дружеството

Лица упражняващи контрол

- Физически лица

Няма Физически лица, които упражняват пряко или непряко контрол над емитента

- Юридическите лица

Няма Юридическите лица, които упражняват пряко или непряко контрол над емитента

Мерки за предотвратяване на контрола

- Според съществуващото законодателство и устава на дружеството

Императивни мерки за ограничаване на контрол са предвидени в чл.114 и сл. от ЗППЦК относно определени сделки, които могат да бъдат сключвани от управителните органи, само след одобрението на Общото събрание, взето с квалифицирано мнозинство. Уставът на дружеството в чл. 50 въвежда същите мерки, като препраща към разпоредбата на чл.114 и следващи.

Член 116а, ал.2 от ЗППЦК и чл.45, ал.3 от Устава въвеждат изискване за независимост на членовете на управителните органи-поне 1/3 от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица.

Съгласно чл, 118 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.

Лицата могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Лице, което контролира публично дружество, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху публичното дружество е склонило член на управителните или контролните му органи или негов прокурист да действа или да се въздържа от действие не в интерес на дружеството, отговаря солидарно за причинените на дружеството вреди.

Ограничения на контрола са предвидени и в чл. 126 б и следващи от ЗППЦК досежно сключване на договора за съвместно предприятие и необходимото квалифицирано мнозинство за вземане на решението от ОС за одобряване на договора- $\frac{3}{4}$ от представения капитал /чл.126д, ал.1/. Ограничителна мярка е предвидена и в чл. 126е относно правото на всеки акционер, гласувал против решението на ОС , да иска дружеството да изкупи част или всички от притежаваните от него акции.

Следваща мярка е тази по чл.126ж от ЗППЦК относно правото на иск за обезщетение за вреди, предявен от лица, притежаващи повече от 5 на сто от капитала на публично дружество-страна по договора за съвместно предприятие срещу лицата, управляващи съвместното предприятие.

Следваща мярка е тази по чл.149 и сл. от ЗППЦК относно търговото предлагане и предвидената в тази насока защита на по-малките акционери да се освободят от инвестицията си, след като се промени структурата на акционерното участие.

Императивни мерки за ограничаване на контрола са предвидени и в Търговския закон-чл.223, регламентиращ правото на акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи повече от 5 на сто от капитала да искат свикване на Общо събрание, както и да включат въпроси в дневния ред след изпращане на поканата респективно обявяването ѝ /чл.223а ТЗ и чл.35 от устава/. Лицата, които притежават повече от 10 на сто от капитала, могат да предявяват иски пред Окръжния съд по седалището на дружеството за търсене на отговорност от членовете на Съвета на директорите за причинени на дружеството вреди, както и да искат назначаване на контролор, който да провери финансовия отчет на дружеството.

Чл. 15, ал. 4 от устава на емитента въвежда изискване за свикване на отделно събрание на привилегированите акционери при вземане на решение за ограничаване на предимствата, произтичащи от акциите без право на глас. Налице е изискване за кворум и квалифицирано мнозинство.

Чл.15, ал.5 забранява издаване на акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание. Според чл.22 всяка акция дава на своя притежател право на един глас в общото събрание, освен ако е издадена като акция без право на глас.

Чл.34 и 35 от устава предвиждат право на акционери, притежаващи повече от пет на сто от капитала на дружеството да искат свикване на ОС и включване на допълнителни въпроси в дневния ред на същото.Чл. 39 от устава въвежда изискване за кворум на заседанията на ОС-повече от половината от всички акции. Уставът предвижда изискване за квалифицирано мнозинство за някои от решенията на Общото събрание. Чл. 36 предвижда писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, да бъдат изпратени на заместник-председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” в Комисията по финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на АДСИЦ-то, както и да бъдат поставени на разположение на акционерите.

17.3 Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента

На дружеството не са известни договорености, чието действие може да доведе до промяна в контрола над емитента.

18 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

При класифициране на някоя сделка като сделка със свързани лица следва да се има предвид смисълът, който влага в понятието ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и определението дадено в Международните счетоводни стандарти (МСС). Според МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” свързани лица са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на финансови решения и решения относно текущата дейност. Значително влияние (по смисъла на този стандарт) е участие в решенията, свързани с финансовата политика и политиката на дейността на дадено предприятие, но не и контрол върху тази политика. Значителното влияние може да се упражнява по няколко

начина—например чрез представителство в съвета на директорите, но също така и чрез участие например в процеса на определяне на политиката, значими вътрешнофирмени операции, размяна на управленски персонал или чрез зависимост от техническа информация. Значително влияние може да се постигне по силата на дялово участие, устав или договор.

Според посочените определения, имайки предвид, че между „Аванс Терафонд” и обслужващото дружество има договор и може да се счита, че то участва в значимите вътрешнофирмени операции и съществува техническа зависимост, като сделки със свързани лица могат да бъдат тълкувани сделките между „Аванс Терафонд” АДСИЦ и неговото обслужващо дружество – „Карол Финанс” ЕООД.

За периода на историческа финансова информация обхванат в проспекта емитента заплаща такси¹⁵ към обслужващото дружество. Те са в следния размер:

- 2005 година – 354 723 лева, 43% от оборота на дружеството за 2005 г.¹⁶ напълно изплатени;
- 2006 година – 1 037 955 лева, 12% от оборота на дружеството за 2006 г. напълно изплатени;
- 2007 година – 1 342 220 лева, 5% от оборота на дружеството за 2007 г. напълно изплатени
- Към 31.03.2008 год: 451 916 лева, 65% от оборота на дружеството за първото тримесечие на 2008 година към датата на проспекта не са изплатени¹⁷.

Дружеството не е давало кредити и не е издавало гаранции на свързаните лица. Политиката на ценообразуване свързана със заплащаните такси е пояснена в 23.7.3 от настоящия документ.

19 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

19.1 Историческа финансова информация. Финансови отчети

Годишни финансови отчети за 2005 г., 2006 и годишният финансов отчет за 2007 година, одитирани от регистриран одитор, отчети за управление по чл. 33, ал.1 от Закона за счетоводството, одиторски доклади, за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, както и междинните финансови отчети, които не са одитирани, са представени в определените срокове на Комисията за финансов надзор и Българската Фондова Борса – София АД. Изброените в този параграф документи са на разположение на инвеститорите на електронните страници на двете институции (www.fsc.bg и www.bse-sofia.bg). Всички тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор. Документите могат да

¹⁵ Данните са представени в съответствие с изискванията на МСС 24 приети съгласно Регламент 1606/2002г.

¹⁶ За оборот се считат приходите от дейността на дружеството – таблица 8 и 9 от настоящия документ.

¹⁷ Към края на юни сумите са изплатени.

бъдат разгледани и в информационния център на КФН в София, ул. Шар Планина №33, както и в сградата на Българска фондова борса АД на ул. Три уши №10.

19.2 Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата финансова информация е одитирана. Одиторските доклади за историческата финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и не съдържат квалификации или откази.

19.2.1 Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите

Одитираната информация в документа за регистрация обхваща пълните годишни финансови отчети на „Аванс Терафонд” АДСИЦ, респективно и всички части на документа за регистрация, които са базирани на данни от годишните финансови отчети на дружеството.

19.2.2 Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани

Годишните финансови данни в документа за регистрация са взети от одитираните годишни финансови отчети на емитента. Междинните финансови данни са взети от междинните отчети на дружеството, които не са били одитирани.

19.2.3 Откога е последната финансова информация

Последната одитирана финансова информация е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2007 година.

19.3 Междинна и друга финансова информация

Междинните финансови отчети към 31.03.2008 г. са представени в Комисията за финансов надзор и Български фондова борса. Междинните отчети не са били одитирани.

19.4 Политика по отношение на дивидентите

19.4.1 Описание на политиката на емитента относно разпределението на дивиденти и всякакви ограничения върху разпределението

“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.

19.4.2 Размерът на дивидентите на една акция за всяка финансова година за периода, обхванат от коригираната историческа финансова информация, когато броят на акциите при емитента е променен, за да може да бъде сравним

За периода обхванат от историческата финансова информация 2005-2007 година дружеството не е разпределяло дивидент, тъй като не е имало печалба, която да подлежи на разпределение за дивидент.

19.5 Правни и арбитражни производства

Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото му състояние или неговата рентабилност. Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.

19.6 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

От началото на 2008 година до датата на проспекта най-значимото събитие за дейността на дружеството е сключеният на 31.Март 2008 година договор за инвестиционен кредит. Подробности за този кредит са предоставени в точка 12.1 от настоящия документ.

20 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

20.1 Акционерен капитал

20.1.1 *Размерът на емитирания капитал и за всеки клас акционерен капитал*

Вписаният капитал на „Аванс Терафонд” АДСИЦ в търговския регистър, към датата на проспекта е 44 056 058 лева.

20.1.2 *Броят на оторизираните акции*

Капиталът на дружеството е разпределен в 44 056 058 броя акции към момента на съставяне на Проспекта.

20.1.3 *Броят на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но не напълно изплатени*

Всички 44 056 058 акции са напълно изплатени.

20.1.4 *Номиналната стойност на акция, или това, че акциите нямат номинална стойност*

Номиналната стойност на всяка акция е 1 лев.

20.1.5 *Сверяване на броя на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината. Ако повече от 10% от капитала е бил внесен чрез апорт, а не парично в рамките на периода, обхванат от историческата информация, да се посочи този факт;*

Всички акции, емитирани от дружеството са в обръщение към момента на съставяне на проспекта, тъй като всички акции на дружеството са регистрирани на “БФБ – София” АД. Брой акции в обръщение към края на 2005, 2006 и 2007 година е представен в таблица 1 от настоящия документ. Повече подробности за капитала са представени в точка 20.1.11 от настоящия документ.

През последните 3 години повече от 10 на сто от капитала не е бил заплатен с активи, различни от парични средства.

20.1.6 Ако има акции, които не представляват капитал, да се посочи броя и основните характеристики на такива акции

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

20.1.7 Броят, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента

Дружеството не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

20.1.8 Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка

Към датата на изготвяне на настоящия документ, емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

20.1.9 Информация за и условията на всякакви права за придобиване и или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала

„Адванс Терафонд” АДСИЦ не е издавало права за придобиване и не е поемало задължения по отношение на разрешен уставен, но неемитиран капитал, както и не поемало ангажимент за увеличение на капитала.

20.1.10 Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции

Нито едно лице от акционерите на дружеството, или трето лице не притежава опции върху капитала на емитента (дружество не е член на икономическа група), или лицата, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

20.1.11 История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени, за периода обхванат от историческата финансова информация

- 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 увеличение на капитала на “Аванс 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.

20.2 Учредителен договор и устав

20.2.1 *Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава*

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.

Инвестиционни цели залегнали в устава, които дружеството си поставя са следните:

- Основна цел на инвестиционната дейност на дружеството е да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

- Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска.
- Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл.9 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.

Целите могат да бъдат намерени в точка III. „Вид на активите, които дружеството ще секюритизира и инвестиционни цели” от Устава на „Аванс Терафонд” АДСИЦ.

20.2.2 Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Управителен орган на дружеството е Съветът на директорите. Съветът на директорите се състои от 3 /три/ до 5 /пет/ дееспособни физически и/или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите. Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица.

Съветът на директорите се избира за срок до 5 /пет/ години, като членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения. Доколкото в закона или устава не се предвижда друго, решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 /две трети/ от гласовете на всички директори. 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 на Дружеството:

1. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване

изискванията на Устава и ЗДСИЦ;

2. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право по чл.9 Устава при спазване предвидените в него и действащото законодателство ограничения.

3. избира и освобождава изпълнителен/ни директор/и и Председател и Зам. Председател на съвета на директорите.

4. Назначава и освобождава персонала на ДРУЖЕСТВОТО, в това число и директор за връзка с инвеститорите и определя размера на трудовото им възнаграждение;

5. извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет;

6. приема предложение за разпределение на печалбата;

7. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката-депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;

8. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и устава;

9. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;

10. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;

11. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;

12. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл.12, ал.1 и ал.2 от Устава и при спазване на ограниченията предвидени в него.

13. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на Устава, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на нормативно определените ограничения;

14. 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 при спазване на Устава на дружеството.

15. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на устава и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;

16. избира прокурист на Дружеството;

17. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие

с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Зам. Председателя ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” в Комисията по финансов надзор;

18. В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане при спазване на изискванията на Устава.

19. взема решения за застраховане на недвижимите имоти, придобити от ДРУЖЕСТВОТО;

20. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подметки за новите акции на техните притежатели в случай на увеличение на капитала на Дружеството

21. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или устава.

Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и ДРУЖЕСТВОТО, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи. Дейността на съвета на директорите е конфиденциална.

ДРУЖЕСТВОТО се представлява от избран от Съвета на директорите с мнозинство 2/3 от гласовете Изпълнителен директор. Съветът на директорите на ДРУЖЕСТВОТО назначава по трудов договор директор за връзки с инвеститорите.

20.2.3 Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

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” АДСИЦ 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 (четиринадесет) 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 дивиденди, 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ, 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 привилегирани акции.

20.2.4 Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Прехвърлянето на акциите се извършва на регулиран пазар на ценни книжа, като сделката има действие спрямо дружеството от вписването на прехвърлянето във водената от „Централен депозитар” книга на акционерите. За прехвърлянето на акции на дружеството не съществуват ограничения, тъй като търгуваните на регулиран пазар на ценни книжа акции на публични дружества са свободно прехвърляеми. Наследниците по закон/правоприемниците на акционер с изключение на държавата могат да встъпят в правата му след провеждане на процедура по наследяване съгласно Правилника на „Централен депозитар”. Акционерите, които не са изплатили изцяло емисионната стойност на записаните от тях акции не могат да упражняват правата си по тях, респективно правото си на глас.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба 38 за изискванията за дейността на инвестиционните посредници в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите. Повече информация по този въпрос е дадена в точка 4.8 от документа за предлаганите ценни книжа към настоящия проспект.

Няма по значителни условия от тези, които се изискват по закон.

20.2.5 Описание на условията, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

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. Тя трябва да бъде обявена в Търговския регистър и публикувана в един централен ежедневник, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата, която се обявява в Търговския регистър, се предоставя на КФН, Централен депозитар и Българска фондова борса – София най-малко 45 дни преди провеждането на събранието. 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 (четирнадесет) 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 (четирнадесет) 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.

20.2.6 Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента

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” АДСИЦ и се допуска след одобрение на КФН. Освен това, промените в лицата, управляващи „АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ 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” АДСИЦ не съдържат 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.

20.2.7 Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена

Според чл. 145. от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 (от ЗППЦК) право на глас в общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и публичното дружество, когато:

- в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратна на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. 1 в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Алинея 1 не се прилага за права на глас, свързани със:

- акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три

работни дни от сключването на сделката;

- акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

20.2.8 Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон

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 (четирнадесет) 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 и допускане до търговия на регулиран пазар 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.

21 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

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, договори за обслужване на емисиите по увеличение на капитала на Дружеството, сключени с инвестиционен посредник „Карол”АД, 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 точка 25.6 „Данни за банката депозитар” и точка 25.7 „Данни за обслужващото дружество” на регистрационния документ, а относно договора с инвестиционния посредник – основно в точка 5 „Условия на предлагането” и точка 6 „Допускане до търговия и договорености за търговия”, от Документа за предлаганите акции.

22 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„Адванс Терафонд” АДСИЦ не притежава части от капитала на други дружества.

23 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

23.1 Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

Инвестиционните и финансови цели на дружеството са разгледани в точка „Описание на предмета на дейност и целите на емитента” от настоящия документ. За финансиране на своята дейност дружеството използва както собствен, така и заеман капитал. Информация за акционерния капитал има в точка „История на акционерния капитал”, а за заемите използвани от дружеството в точка 10.1 „Информация за капиталовите ресурси на емитента” и в точка 12.1 „Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация”.

Според действащото българско законодателство няма конкретни ограничения за максималния размер на външното финансиране, което акционерно дружество със специална инвестиционна цел може да ползва. Дружеството не е фиксирало максимален размер на привлечен спрямо собствен капитал, до този момент.

23.3 Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения

Според ЗДСИЦ и устава на дружеството „Адванс Терафонд”:

- **НЕ МОЖЕ**

- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да променя предмета си на дейност;
- да обезпечавя чужди задължения или да предоставя заеми;
- да придобива дялови участия в други дружества, освен да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество;
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл.12, ал.1 и ал.2;

- **МОЖЕ**

- да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
- да взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
- да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца;
- да придобива имоти намиращи се само на територията на Република България.

- **ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА**

- ДРУЖЕСТВОТО може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити;
- ДРУЖЕСТВОТО може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации.

Не повече от 25% от регистрирания капитал на дружеството ще бъде инвестиран в градски имоти.

23.4 Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

Съгласно чл. 9, ал. 4 от неговия Устав, “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ може да придобива нови активи (недвижими имоти) за секюритизация.

При избор на недвижим имот за придобиване, Съвета на директорите на Дружеството 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.

23.5 Информация за придобитите недвижими имоти

Информация, в синтезиран вид, за категорията и относителният дял на придобитите от дружеството недвижими имоти според тяхното местоположение за всяка от годините обхваната от историческата финансова информация може да се види в точка 5 „Инвестиции” от настоящия документ. Подробна информация за придобитите имоти дружеството публикува регулярно (всеки месец) на своята уеб страницата www.advanceterrafund.bg в раздел „Месечен бюлетин”.

23.5.1 Описание на недвижимите имоти, допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Всички притежавани от дружеството недвижими имоти са под формата на парцели. Допълнителни инвестиции за въвеждане на активите в експлоатация освен разходите свързани с придобиването не се извършват от емитента.

23.5.2 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Аванс Терафонд” не извършвало строежи, ремонти и подобрения на притежаваните недвижими имоти.

23.5.3 Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизирани недвижими имоти

Дружеството е отдало под наем и аренда 31% от земите притежавани към края на 2007 година. Към момента на датата на проспекта земите отдадени под аренда са приблизително 65.7% (приблизително 140 хил. дка.) от земите притежавани към края на 2007 година.

23.5.4 Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори

Застраховки на притежаваните парцели не се извършват, тъй като на пазара не се предлага подобна застрахователна услуга.

23.5.5 Оценка на недвижимите имоти, включваща

Тъй като дружеството притежава урбанизирани и земеделски имоти, оценяването им се извършва отделно. Поради тази причина в регистрационния документ е представена информация от двете последни оценки на имотите на дружеството.

23.5.5.1 Датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите

Оглед на всеки имот по отделно не е извършван. Това се налага от големия брой парцели и тяхната разположение на територията на цялата страна.

23.5.5.2 Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти

В обобщен вид данните за недвижимите имоти притежавани от дружеството са представени в точка 5.2 „Инвестиции” от настоящия документ.

23.5.5.3 Датата, на която е извършена оценката

- Земеделска и урбанизирана земя

- Ефективната¹⁸ дата на оценките е 31.12.2007 година.

- Дата на оценителските доклади е 10.03.2008 година.

23.5.5.4 Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват

- **Земеделска земя.**

- Метод за определяне на текущи пазарни цени на земеделските земи- има 20% тежест при окончателното определяне на стойността на оценяваната земя. Стойността на имотите по този метод за оценка е 96 089 694 лева;

- Сравнителен метод (Метод на аналога)- има 80% тежест при окончателното определяне на стойността на оценяваната земя. Стойността на имотите по този метод за оценка е 62 566 952 лева;

Справедливата пазарна стойност на земеделските земи с обща площ 216 514 дка. възлиза на 69 271 500 лева, а общият брой на оценяваните имоти е 25 940 броя.

¹⁸ Към тази дата се отнася експертното становище на оценителя за стойността на земята.

Към 31.12.2007 година 31% от притежаваната земеделска земя е била отдадена под аренда и наем.

- **Урбанизирана земя**

- Метод на аналога – има 50% тежест при окончателното определяне на пазарната стойност на оценяваната земя. Стойността на имотите по този метод на оценка е 25 113 483 лева.

- Метод на ликвидационната стойност – има 50% тежест при окончателното определяне на пазарната стойност на оценяваната земя. Стойността на имотите по този метод на оценка е 20 090 786 лева.

Справедливата пазарна стойност на оценяваните земи с обща площ от 121 дка. градски имоти и 11 дка. урегулиран поземлен имот в района на гр. Стара Загора възлиза на 22 658 000 лева. Общият брой оценявани имоти е 20.

Няма отдадени имоти срещу заплащане.

23.5.5.5 Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството

Таблица 21 Имоти по баланс и оценъчна стойност

в хил. лв.	към 31.12.2007 г.
Инвестиционни имоти по баланс (одитиран годишен отчет с включени преоценки)	91 929
Стойност на земята по оценка към 31.12.2007	91 930
- земеделска земя	69 272
- урбанизирана земя	22 658

23.5.5.6 Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Тъй като парцелите притежавани от „Адванс Терафонд” са твърде разнообразни, като параметри и характеристики не може да се представи статистическа информация за всеки един по отделно. В таблицата по-долу е представена сравнителна статистическа информация по параметър – големина на парцела средно за страната в периода трето тримесечие 2006 – края на 2007 година.

Таблица 22 Сравнителна статистическа информация

Период	Големина на парцела			
	до 10 дка.	до 20 дка.	до 40 дка.	над 40 дка.
Диапазон на цената (€/декар) Q3 2006	70-90	90-115	115-140	140-170
Диапазон на цената (€/декар) Q4 2006	80-105	95-120	120-145	145-180
Диапазон на цената (€/декар) Q1 2007	95-120	100-130	125-150	150-190
Диапазон на цената (€/декар) Q2 2007	105-130	115-140	130-155	150-205
Диапазон на цената (€/декар) Q3 2007	115-140	125-150	140-165	160-220
Диапазон на цената (€/декар) Q4 2007	120-150	130-160	150-170	160-225

Източник: Адванс Терафонд

23.5.5.7 Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	Към 31.12.2007	дял (%)	Към 31.03.2008	дял (%)
1. Вземания по насъбрани аренды и наеми за стопанската 2006-2007	281 144	26%	69 162	4%
2. Начислени вземания по аренды и наеми за стопанската 2007-2008	251 333	24%	931 081	47%
3. Предоставени аванси за покупка на имоти	533 913	50%	970 343	49%
Общо вземания	1 066 390	100%	1 970 586	100%

23.6 Данни за банката депозитар

23.6.1 Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site);

Наименование	“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА”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
Електронна страница в интернет (web site):	www.ubb.bg
Булстат	000694959
Данъчен номер (ндп)	1224009980

23.6.2 Дата на учредяване, номер и дата на лиценз за извършване на банкова дейност

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.

23.6.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

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, комисионни, разnosки 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.

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.

23.7 Данни за обслужващите дружества

23.7.1 *Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код, копие от удостоверението за данъчна регистрация*

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
Електронна страница в интернет (web site)	www.karoll.net
Булстат	131421411
Данъчен номер (ндп)	422 009 50 40

“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.

23.7.2 *Кратка 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.

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.

23.7.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

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 вознаграждение 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 проверки 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.

Вознаграждение (размер и начин на плащане)

“Карол финанс” ЕООД има право на годишно вознаграждение 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.

Емитентът ще промени методът на начисляване на годишното възнаграждение на обслужващото дружество след приключване на настоящото увеличение на капитала. Промяната ще обхване следните направления:

- Възнаграждението в размер на 1.5% (едно цяло и пет на сто), описано по-горе, ще се начислява върху стойността на активите на „Аванс Терафонд” АДСИЦ намалени със стойността на паричните средства;
- Дружеството ще начислява 10 % /десет процента/ от/върху разликата между продажната цена и цената на придобиване на съответния имот /актив/ и/или вещно право на строеж, само ако от продавания имот/актив и/или вещно право на строеж е реализирана вътрешна норма на възвращаемост (Internal Rate of Return – IRR) в размер на 15%, изчислена на годишна база.

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.

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.

23.8 Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти

23.8.1 Имена на оценителите за предходните 3 години

Фирма “Радио 90” СД (събирателно дружество) е оценител на дружеството за последните 3 години.

23.8.2 Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Съветът на директорите на Дружеството е избрал за основен оценител на недвижимите имоти фирма “**Радио 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. “Радио 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 имоти 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.

Оценителите не са били заменени през последните 3 години.

23.9 Допълнителна информация за разходите на дружеството

23.9.1 Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството;

Според чл. 13, ал.2 от Устава на дружеството, максималният размер на разходите за управление, 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 изчисляването на разходите.

23.9.2 Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества

Сумите на възнагражденията за последната финансова година са представени в таблица 12 „Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите”.

Според Чл.55., от устава на дружеството всеки от членовете на Съвета на директорите на ДРУЖЕСТВОТО получава месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание, който 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 по ал.1 и ал.2 на този член трябва да е съобразено с ограниченията, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на ДРУЖЕСТВОТО описани по-горе.

Възнагражденията, изплатените на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една календарна година не могат да надхвърлят 6% /шест на сто/ от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

24 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В настоящия документ са включени данни от оценки на недвижими имоти, изготвени от Рацио 90 СД (събирателно дружество), бизнес адрес: София, ул. Княз Борис I, № 65, вх. В. Оценките са били изготвени по искане на емитента. Оценителската фирма няма значителен интерес в емитента и е одобрило формата и вида, в който данните се включени в документа за регистрация. Възнаграждението на оценителя е фиксирана сума. Подробности за квалификацията на оценителя са дадени в точка 23.8.2 от настоящия документ.

Към проспекта е приложен доклад от регистрарения одитор, който се отнася за отговорностите му по отношение на одитираните отчети и информацията съдържаща се в проспекта.

Цитираните разпоредби на Устава на емитента и действащите нормативни и други актове, които регламентират публичното предлагане на ценни книжа в Република България, и представените данни от страниците на Българска народна банка и Агенцията за икономически анализи и прогнози, доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията са точно, коректно и цялостно възпроизведени и не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

25 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на регистрационния документ, следните документи (или копия от тях), когато е приложимо могат да бъдат инспектирани:

1. устава на емитента;

2. всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;
3. историческата финансова информация на емитента или в случай на група, историческата финансова информация за емитента и неговите дъщерни предприятия за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

Информация може да бъде получена от настоящи и потенциални инвеститори на адреса на управление на дружеството.

- Емитента

„Адванс Терафонд” АДСИЦ
гр. София, бул. „Христо Ботев” №57
Тел. (02) 980 0486
Лице за контакт: Радослав Манолов, Изпълнителен директор
Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа.

- Инвестиционния посредник

ИП „КАРОЛ” АД
гр. София, бул. „Христо Ботев” №57
Тел. (02) 980 0486
Лице за контакт: Калин Методиев, Директор „Инвестиционно банкиране”
Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа.

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА
ЕМИТЕНТА И НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК**

Долуподписаните

Красимир Георгиев Драганов, в качеството си на Зам.-Председател на Съвета на директорите на ИП „Карол” АД

и

Ангел Петров Рабаджийски, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Карол” АД, от една страна

и

Радослав Илиев Манолов, в качеството си на Изпълнителен директор на „Аванс Терафонд” АДСИЦ,

Декларираме, че регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

ЗА ДРУЖЕСТВОТО:

Радослав Манолов

ЗА ИП „КАРОЛ” АД:

Красимир Драганов

Ангел Рабаджийски

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ

Долуподписаните декларираат, че:

- при изготвянето на регистрационният документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- доколкото им е известно, информацията в регистрационният документ не е неверна, подвеждаща или непълна, и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно емитента.

Калин Методиев

Борислав Витанов

Радослав Манолов

**ДЕКЛАРАЦИЯ
ПО ЧЛ.81, АЛ.5 ЗПЩК**

Долуподписаните:

- Борислав Витанов Петков – председател на Съвета на директорите;
- Радослав Илиев Манолов – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Ненчо Иванов Пенев – член на Съвета на директорите;
- Йоана Цветанова Георгиева – съставител на финансовите отчети;

Декларираме, че доколкото ни е известно съдържашата се проспекта информация е вярна и пълна.

Декларатори:

Б. Витанов.....

Р. Манолов.....

Н. Пенев.....

Й. Георгиева.....