

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

---

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

---

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

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

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

**06.06.2005**

## СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

<b>I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....</b>	<b>6</b>
1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ .....	6
2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ .....	6
3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО: .....	6
4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	6
5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	7
<b>II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>8</b>
1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	8
1.1. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ .....	8
1.2. ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ.....	8
1.3. НЕТНА ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА .....	8
1.4. НЕТНА ПЕЧАЛБА / ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА НА ЕДНА АКЦИЯ .....	8
1.5. СУМА НА АКТИВИТЕ .....	8
1.6. НЕТНИ АКТИВИ .....	8
1.7. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	8
1.8. БРОЙ АКЦИИ .....	8
1.9. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ.....	9
1.10. ДОХОД НА АКЦИЯ С НАМАЛЕНА СТОЙНОСТ .....	9
2. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	9
Инвестиционни цели.....	9
Финансови цели.....	9
Инвестиционна политика .....	9
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	11
3.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И МЕТОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ИМ. ....	11
А) ПАЗАРЕН РИСК .....	11
Б) ОТРАСЛОВ РИСК .....	13
3.2. РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	15
А) ЛИПСА НА ИСТОРИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....	16
Б) ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ .....	16
В) ЦЕНОВИ РИСК .....	16
Г) ЛИКВИДЕН РИСК .....	16
Д) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК .....	17
Е) ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ДИВИДЕНТИ И КАПИТАЛОВИТЕ ПЕЧАЛБИ.....	17
3.3. ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ .....	17
А) КРЕДИТЕН РИСК.....	19
Б) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК.....	19
В) ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ .....	20
Г) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК.....	20
Д) ВАЛУТЕН РИСК.....	21
Е) ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ .....	22
<b>III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....</b>	<b>22</b>
1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ .....	22
<input type="checkbox"/> 1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА .....	22
<input type="checkbox"/> 1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР .....	22
<input type="checkbox"/> 1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ.....	22
<input type="checkbox"/> 1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ .....	23

□ 1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ .....	23
□ 1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	23
2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ.....	23
3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА.....	24
□ 3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ.....	24
□ 3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА .....	24
□ 3.3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА .....	24
4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	24
5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ.....	24
<b>IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ .....</b>	<b>25</b>
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА .....	25
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	25
1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ .....	25
1.3. ВЛИЯНИЕ НА ИНФЛАЦИЯТА И ПРОМЕНЕТЕ ВЪВ ВАЛУТНИЯ КУРС.....	25
1.4. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	25
2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ .....	25
3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ .....	25
4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ .....	26
5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ .....	26
5.1 ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ.....	26
А) ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ .....	28
Б) ЗЕМИ В СТРОИТЕЛНИ ГРАНИЦИ .....	30
В) ОФИС СГРАДИ .....	30
Г) ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ.....	32
Д) ЖИЛИЩНИ ИМОТИ .....	33
5.2 СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНИ ОТ ЦЕНТРАЛНА И ИЗТОЧНА ЕВРОПА .....	35
5.3 ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА .....	36
А) ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	37
Б) ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....	37
В) ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2005 Г.....	38
Г) ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2006 Г.....	39
Д) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ .....	41
Е) ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ.....	42
6. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	43
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.....	43
А) МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ.....	43
Б) МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.....	44
В) ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ .....	44
Г) ПРОГНОЗНИ РАЗХОДИ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА ПЕРИОДА 2005 – 2006 Г.....	45
6.2. ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	46
6.3. ПРОГНОЗЕН БАЛАНС НА ДРУЖЕСТВОТО .....	47
<b>V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.....</b>	<b>48</b>
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ .....	48
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	50
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ .....	50
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.....	51
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА УЧАСТИЕТО ИМ В КАПИТАЛИ НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА. ....	51

<b>VI. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА.....</b>	<b>51</b>
1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	51
2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО.....	52
3. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	52
4. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА.....	53
4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.....	53
А) Данни за участие в управителни/контролни органи.....	53
4.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ.....	54
5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ.....	55
<b>VII. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....</b>	<b>55</b>
1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	55
2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ.....	56
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМИСИЯТА.....	58
<b>VIII. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....</b>	<b>58</b>
1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....	58
2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР.....	59
3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	59
4. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „КАРОЛ ФИНАНС“ ЕООД.....	60
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН.....	63
<b>IX. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>	<b>63</b>
<b>X. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>63</b>
1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ.....	63
2. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2005 Г.....	63
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ.....	63
4. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ.....	64
5. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	64
6. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	64
<b>XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>65</b>
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	65
2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	67
3. ИЗЯВЛЕНИЕ МОЖЕ ЛИ ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРИДОБИВА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	72
4. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПО КОЙТО ТО Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА.....	73
5. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ.....	74
6. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК, КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ИЗПОЛЗВА ЗА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ.....	74
7. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	74

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>БАНКИ</b>	
<i>„Обединена Българска Банка“ АД</i>	гр. София 1000, ул. „Света София“ № 5
<b>ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</b>	
<i>ФК „Карол“ АД</i>	гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 57, вх 1, тел: 981 13 81
<b>ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ</b>	
<i>Борислав Витанов Петков</i>	гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 57, вх 1, тел: 981 13 81

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

Към датата на съставяне на настоящия регистрационен документ не са избрани одитори на Дружеството. Дружеството ще избере одитор за 2005 г. на първото Общо събрание на акционерите.

### **4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Изготвянето на регистрационния документ е възложено на обслужващото дружество „Карол финанс“ ЕООД. Следните служители и сътрудници на това дружество са отговорни за изготвянето на регистрационния документ:

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

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

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

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

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

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

## **II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **1.1. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество. До момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи и не е закупувало активи.

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

Към момента на изготвяне на настоящия документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ няма реализирана печалба/загуба от основната дейност.

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

Към датата на изготвяне на регистрационния документ Дружеството е реализирало загуба в размер на 3 850 лв., които представляват разходите по учредяване и разходите, свързани с получаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор.

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

Към датата на изготвяне на този документ Дружеството е реализирало загуба на една акция в размер на приблизително 0.01 лв.

#### **1.5. СУМА НА АКТИВИТЕ**

Към датата на изготвяне на регистрационния документ сумата на активите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е 496 150 лв.

#### **1.6. НЕТНИ АКТИВИ**

Към датата на изготвяне на регистрационния документ нетните активите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е 496 150 лв.

#### **1.7. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

Дружеството е регистрирано с капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева. Към момента на изготвяне на настоящия документ акционерният капитал на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е 500 000 (петстотин хиляди) лева – внесен основен капитал, разпределен както следва: парични средства 496 150 лв и натрупана загуба за текущия период в размер на 3 850 лв.

#### **1.8. БРОЙ АКЦИИ**

Капиталът на Дружеството е разпределен в 500 000 акции с номинална стойност 1 лев



всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

### **1.9. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ**

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

### **1.10. ДОХОД НА АКЦИЯ С НАМАЛЕНА СТОЙНОСТ**

Във връзка с прогнозите за дейността на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ се очаква Дружеството да реализира загуба за текущата финансова година в размер на 136 750 лв. и печалба за 2006 г. в размер на 72 618 лв. При така посочените резултати, през 2005 и 2006г. не се предвижда да се разпределя дивидент.

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

### **Инвестиционни цели**

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

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

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

### **Финансови цели**

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

### **Инвестиционна политика**

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

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

Активи, в които Дружеството може да инвестира свободните си средства

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

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

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

Такива инвестиции са допустими само по изключение, когато има временна липса на алтернативни възможности за инвестиции в активи, които Дружеството може да секюритизира. В случай че „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ използва някоя от посочените по-горе възможности, общият обем на тези инвестиции не може да надхвърля 10% от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно последния одитиран счетоводен баланс и период на инвестиране не по-дълъг от една година.

### **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

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

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

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

##### **А) ПАЗАРЕН РИСК**

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

##### **ЦЕНОВИ РИСК**

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

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

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

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

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

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

## **ЛИХВЕН РИСК**

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

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

ЛИХВЕНИЯТ РИСК СЕ ПРОЯВЯВА КОСВЕНО ПРИ НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНИЯ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, КОЕТО ВОДИ ДО ЗНАЧИТЕЛНО ОСКЪПЯВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ИПОТЕЧНО КРЕДИТИРАНЕ, А ОТ ТАМ –

ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. В СЪЩОТО ВРЕМЕ НАРАСТВАНЕТО НА ЛИХВЕНИТЕ ПРОЦЕНТИ ПО БАНКОВИТЕ ДЕПОЗИТИ ПОВИШАВА ИЗИСКВАНИЯТА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ДОХОДНОСТТА, КОЯТО ТЕ ПОЛУЧАВАТ ОТ ВЛОЖЕНИЯТА СИ В АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. АКО ДОХОДНОСТТА ВЕЧЕ НЕ ГИ УДОВЛЕТВОРЯВА, ЩЕ НАМАЛЕЕ ТЪРСЕНЕТО НА ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО, КОЕТО ЩЕ СЕ ОТРАЗИ В ПОНИЖАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА ИМ.

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

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

### **ВАЛУТЕН РИСК**

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

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

### **Б) ОТРАСЛОВ РИСК**

#### **ЛИКВИДЕН РИСК**

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

ЗА ДА СЕ ГАРАНТИРА ВЪЗМОЖНОСТТА ДРУЖЕСТВОТО ДА ПОСРЕЦА РЕДОВНО КРАТКОСРОЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СЕ НАЛАГА ВНИМАТЕЛНО ОЦЕНЯВАНЕ НА ЛИКВИДНОСТТА, ИЗГОТВЯНЕ НА ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ ПРИ ЛИКВИДНА КРИЗА, КЛАСИФИЦИРАНЕ НА АКТИВИТЕ ПО СРОКОВЕ НА РЕАЛИЗАЦИЯ. В ДОПЪЛНЕНИЕ НА ТОВА ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ПОДДЪРЖА ДО 10% ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА

АКТИВИТЕ ВЪВ ВИСОКОЛИКВИДНИ ИНСТРУМЕНТИ – ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В БРОЙ, СРОЧНИ ДЕПОЗИТИ И ЦЕННИ КНИЖА СЪС СРОК ДО ПАДЕЖА НЕ ПОВЕЧЕ ОТ 90 ДНИ.

Дружеството смята да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

### **Дълги срокове за придобиване /изграждане/ на активите**

В процеса на придобиване или изграждане на активите на Дружеството съществува риск от забавяне на реализацията им или на проектите, в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от невъзможността на съответните продавачи /наследници/ на земеделски имоти да достигнат до единно становище, което да доведе до забавяне на процеса за придобиване. При изграждане на активите е възможно 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 планира да осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски и други имоти, както и върху строителните и довършителни работи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети, срокове и качество на изпълнение. По този начин ще се осигури изпълнението на гъвкава инвестиционна политика.

Процеса на придобиване на недвижими имоти, които отговарят на инвестиционните цели на Дружеството, може да е свързан с период на забавяне между времето на набиране на капитала и самото инвестиране, поради действието на различни фактори – технологичен период на придобиване, липса на подходящи имоти, други непредвидими обстоятелства. Това се отразява пряко върху доходността на Дружеството и на неговите акционери.

Продължителните срокове за придобиване на активи биха довели до натрупване на свободни средства в Дружеството. Планира се те да бъдат инвестирани в краткосрочни или безсрочни банкови депозити, както и в държавни ценни книжа с кратък срок до падежа, с цел извличане на допълнителна доходност. От друга страна, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ планира да инвестира в активи, които отговарят в най-голяма степен на инвестиционните цели на Дружеството. Не се предвижда инвестиране в недвижими имоти при наличието на свободни парични средства, когато предварителните анализи и прогнози показват липса на добри перспективи за реализация или ниска доходност от проекта.

### **Зависимост от платежоспособността на арендаторите/наемателите**

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени аренди/наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на арендаторите/наемателите и

ТЯХНАТА СПОСОБНОСТ ДА ЗАПЛАЩАТ РЕДОВНО МЕСЕЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ. ЗА ДА ИЗБЕГНЕ ПРЕКАЛЕНАТА ЗАВИСИМОСТ ОТ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА СВОИТЕ АРЕНДАТОРИ/НАЕМАТЕЛИ, ДРУЖЕСТВОТО СМЯТА ДА ИЗВЪРШВА ПОДБОР НА СЪЩИТЕ. КАТО ПРЕДПОЧИТАНИ ЩЕ БЪДАТ ФИРМИТЕ, ДОКАЗАЛИ СВОИТЕ ПРОФЕСИОНАЛНИ УМЕНИЯ В СФЕРАТА СИ НА РАБОТА.

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

### **Ниска заетост на инвестиционен имот**

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

С ОГЛЕД ОГРАНИЧАВАНЕТО НА ТОЗИ РИСК ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ИЗВЪРШВА ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ И ПРОЕКТИ СЛЕД ПРЕДВАРИТЕЛНО ПРОУЧВАНЕ И СЪОБРАЗЯВАНЕ С ТЕНДЕНЦИИТЕ ЗА РАЗВИТИЕ НА РАЙОНА, КАКТО И С НАГЛАСИТЕ НА БЪДЕЩИ АРЕНДАТОРИ/НАЕМАТЕЛИ.

### **Конкуренция на пазара на недвижими имоти**

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

ПОВИШЕНОТО ТЪРСЕНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ЛОГИЧНО ЩЕ ДОВЕДЕ ДО НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНАТА ИМ СТОЙНОСТ И СЪОТВЕТНО ДО ПО-ГОЛЕМИ РАЗХОДИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ПРИ ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ. ЕФЕКТЪТ ОТ ПОСКЪПВАНЕТО СЕ КОМПЕНСИРА В ИЗВЕСТНА СТЕПЕН ОТ НАРАСНАЛАТА НЕТНА СТОЙНОСТ НА ВЕЧЕ ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИМОТИ, ТЯХНАТА ПО-ВИСОКА ПРОДАЖНА ЦЕНА И РЕАЛИЗИРАНИ ПРИХОДИ.

## **3.2. Рискове за акционерите на Дружеството**

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

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

СЕ РАЗЛИЧАВА ОТ РИСКА ЗА ЦЯЛОСТНО НАМАЛЕНИЕ ИЛИ ПОВИШЕНИЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ КАТО РЕЗУЛТАТ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

#### **А) ЛИПСА НА ИСТОРИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ Е НОВОУЧРЕДЕНО ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ. АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО НЕ СЕ ТЪРГУВАТ НА ПУБЛИЧНИ ПАЗАРИ И НЯМА ГАРАНЦИИ, ЧЕ СЛЕД ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ПЪРВИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИТЕ КНИЖА ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА АКТИВНА ТЪРГОВИЯ.

#### **Б) ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ**

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

#### **В) ЦЕНОВИ РИСК**

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

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

АНАЛИЗИТЕ И ПРЕДВАРИТЕЛНИТЕ ПРОГНОЗИ СОЧАТ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРЕДСТАВЛЯВА НИСКОРИСКОВО НАЧИНАНИЕ, ПОРОДЕНО ОТ ВСЕОБЩАТА ТЕНДЕНЦИЯ НА НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ТЯХНАТА ПОДЦЕНЕНОСТ В ДЪЛГОСРОЧЕН ПЕРИОД, ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ НА СТРАНАТА И ПОВИШАВАНЕ НА ПОКУПАТЕЛНАТА СПОСОБНОСТ НА НАСЕЛЕНИЕТО, ПРОЦЕСИТЕ НА ПРИСЪЕДИНЯВАНЕ КЪМ ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ И НАТО.

#### **Г) ЛИКВИДЕН РИСК**

ЛИКВИДНИЯТ РИСК ПРОИЗТИЧА ОТ НЕСИГУРНОСТТА ЗА НАЛИЧИЕТО НА РАЗВИТО ПАЗАРНО ТЪРСЕНЕ НА



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

#### **д) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО В НАТО И ПОКАНАТА ЗА ЧЛЕНСТВО В 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 СЛЕДВАЩАТА ТАБЛИЦА СА ПОСОЧЕНИ ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ, ИЗМЕРВАЩИ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИТЕ УСЛОВИЯ В СТРАНАТА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ:

ПОКАЗАТЕЛИ		2000	2001	2002	2003	2004
<b>I. ЛИКВИДНОСТ</b>						
ВАЛУТНИ РЕЗЕРВИ	МЛН.ЕВРО	3718,7	4061,2	4574,8	5308.6	6770.4
ПРОЦЕНТНО СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ВАЛУТНИ РЕЗЕРВИ И ДЕФИЦИТА ПО ТЕКУЩАТА СМЕТКА	%	588%	469%	594%	426%	568%
ВАЛУТНИ РЕЗЕРВИ НА БНБ/ВНОС	В МЕСЕЦИ	5,3	5,2	5.6	5.7	6.1
<b>II. ИКОНОМИЧЕСКА И СОЦИАЛНА СТАБИЛНОСТ</b>						
РЕАЛЕН РАСТЕЖ НА БВП НА ГОДИШНА БАЗА	(%)	5,4	4,1	4,9	4,3	5,3
БРУТЕН ВЪТРЕШЕН ПРОДУКТ	МЛН. ЛВ.	26 753	29 709	32 324	34 410	37 830
БРУТЕН ВЪТРЕШЕН ПРОДУКТ	МЛН.Щ.Д.	12 597	13 599	15 650	19 860	25 220
БВП НА ГЛАВА ОТ НАСЕЛЕНИЕТО	Щ.Д.	1542	1705	1978	2538	2214
<b>ИЗТОЧНИЦИ: БНБ, АГЕНЦИЯ ЗА АНАЛИЗИ И ПРОГНОЗИ, НСИ</b>						

ПОКАЗАТЕЛИ		2000	2001	2002	2003	2004
<b>III. ФИНАНСОВА СТАБИЛНОСТ</b>						
ОСНОВЕН СРЕДНОГОДИШЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ	%	4,0	4,6	4,0	2,7	2.6
СРЕДНОГОДИШНА ИНФЛАЦИЯ	(%)	10,3	7,4	5,8	2,3	6.2
БЕЗРАБОТИЦА	(%)	16,4	19,5	16,8	12,7	11.8
ВАЛУТЕН КУРС USD/BGN (СРЕДЕН ЗА ПЕРИОДА)		2,1	2,2	2,1	1,7	1,6
КРАЙНО ПОТРЕБЛЕНИЕ	МЛН. ЛВ.	23 291	25 818	28 070	30 314	33 001
<b>ИЗТОЧНИЦИ: БНБ, АГЕНЦИЯ ЗА АНАЛИЗИ И ПРОГНОЗИ, НСИ</b>						

ПОКАЗАТЕЛИ		2000	2001	2002	2003	2004
<b>IV. ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС</b>						
ТЕКУЩА СМЕТКА	МЛН.ЕВРО	-761	-1101	-925	-1630	-1447
ТЪРГОВСКИ БАЛАНС	МЛН.ЕВРО	-1280	-1778	-1692	-2199	-2718
ИЗНОС	МЛН.ЕВРО	5253	5714	6063	6668	7994
ВНОС	МЛН.ЕВРО	6533	7493	7754	8868	10712
РАСТЕЖ НА ИЗНОСА	(%)	40.7	8.8	6.1	10	19.9
ПРЕКИ ЧУЖДЕСТРАННИ ИНВЕСТИЦИИ	МЛН.ЕВРО	1103.3	903.4	980	1850.5	2114.2
<b>ИЗТОЧНИЦИ: БНБ, АГЕНЦИЯ ЗА АНАЛИЗИ И ПРОГНОЗИ, НСИ</b>						

ПОКАЗАТЕЛИ		2000	2001	2002	2003	2004
<b>VI. ОБСЛУЖВАНЕ НА ВЪНШНИЯ ДЪЛГ</b>						
БРУТЕН ВЪНШЕН ДЪЛГ	МЛН.ЕВРО	11803	11935	10769	10639	12246
ВЪНШЕН ДЪЛГ НА ПУБЛИЧНИЯ СЕКТОР	МЛН.ЕВРО	9876	9699	7961	7048	6423
ПРОЦЕНТНО СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ВЪНШЕН ДЪЛГ И БВП	(%)	86,90	78,60	65,1	60,50	63
КОЕФИЦИЕНТ НА ОБСЛУЖВАНЕ НА ВЪНШНИЯ ДЪЛГ (РАЗХОДИ ПО ОБСЛУЖВАНЕ НА ДЪЛГА /ПРИХОДИ ОТ ИЗНОСА)	(%)	16,8	20,8	16,4	14,1	22,2
<b>ИЗТОЧНИЦИ: БНБ, АГЕНЦИЯ ЗА АНАЛИЗИ И ПРОГНОЗИ, НСИ</b>						

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

#### **А) КРЕДИТЕН РИСК**

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

МЕЖДУНАРОДНАТА КРЕДИТНА АГЕНЦИЯ **Moody's** ПОВИШИ КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА ЗА ИЗДАДЕНИ ОБЛИГАЦИИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЦЕННИ КНИЖА В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА ОТ **Ba2** НА **Ba1** СЪС ПОЛОЖИТЕЛНА ПЕРСПЕКТИВА; ПОВИШЕН БЕ И РЕЙТИНГЪТ ЗА ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ДЕПОЗИТИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА НА **Ba1**. ПРЕЗ ФЕВРУАРИ 2005 Г. **STANDARD&POOR'S** ПОВИШИХА ДЪЛГОСРОЧНИЯ РЕЙТИНГ НА БЪЛГАРИЯ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА НА **BBB-** (ИНВЕСТИЦИОНЕН РЕЙТИНГ) С ПОЛОЖИТЕЛНА ПЕРСПЕКТИВА. ДЪЛГОСРОЧНИЯТ РЕЙТИНГ В МЕСТНА ВАЛУТА СЪЩО БЕ ПОВИШЕН НА **BBB** С ПОЛОЖИТЕЛНА ПЕРСПЕКТИВА. ПРЕЗ ЮЛИ 2003 Г. БЪЛГАРИЯ ПОЛУЧИ КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ И ОТ ЯПОНСКАТА АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ: **BBB-** И **BBB**, СЪОТВЕТНО В ЧУЖДЕСТРАННА И МЕСТНА ВАЛУТА. ПРЕЗ МАЙ 2005 Г. КРЕДИТНИЯТ РЕЙТИНГ БЕ ПОВИШЕН НА **BBB** И **BBB+**, СЪОТВЕТНО В ЧУЖДЕСТРАННА И МЕСТНА ВАЛУТА. ПРЕЗ АВГУСТ 2004 Г. **FITCH RATINGS** ЗАВИСИХА ОЦЕНКАТА СИ НА **BBB-** (ТИП ИНВЕСТИЦИОНЕН РЕЙТИНГ), КОЕТО Е ДВНАДЕСЕТО ПОРЕД ПОВИШЕНИЕ НА КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ.

ПОВИШАВАНЕТО НА КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА ИМА ПОЛОЖИТЕЛЕН ЕФЕКТ ЗА ПОВИШАВАНЕ НА НАДЕЖДНОСТТА НА СТРАНАТА КАТО КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ. ТОВА НАМАЛЯВА РИСКОВАТА ПРЕМИЯ, КОЯТО ИЗИСКВАТ И НАДБАВЯТ МЕЖДУНАРОДНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ВЪРХУ ОСНОВНАТА ЛИХВЕНА БАЗА. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА СЕ ПОДОБРЯВАТ УСЛОВИЯТА, ПРИ КОИТО СТРАНАТА МОЖЕ ДА ПОЛУЧИ МЕЖДУНАРОДНО ФИНАНСИРАНЕ И ДА ПРИВЛИЧА ИНВЕСТИЦИИ. ТОВА ОТ ДРУГА СТРАНА ВОДИ И ДО ПОДОБРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО БЪЛГАРСКИТЕ КОМПАНИИ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ ФИНАНСИРАНЕ ОТ МЕЖДУНАРОДНИТЕ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ – НАМАЛЯВАТ СЕ ЛИХВЕНИТЕ ИМ РАЗХОДИ И ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЕ.

#### **Б) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК**

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

СЛЕД ПОКАНАТА ЗА ЧЛЕНСТВО В ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, БЪЛГАРИЯ ПОЕ РЕДИЦА ЗАДЪЛЖЕНИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО И ЗАПАЗВАНЕ НА ПОЛИТИЧЕСКАТА СТАБИЛНОСТ КАТО ОСНОВЕН ФАКТОР ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЗАДАДЕНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ПЪЛНОПРАВНО ЧЛЕНСТВО В ЕС.

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

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

## **в) ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ**

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕТО МЕЖДУ ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ И ВЪНШНАТА 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.

ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ СЕ ЗАБЕЛЯВА ЯСНА ТЕНДЕНЦИЯ В ДЪРЖАВНАТА ПОЛИТИКА ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА БРУТНИЯ ВЪНШЕН ДЪЛГ КАТО ДЯЛ ОТ БВП. КЪМ КРАЯ НА 2000 Г. ДЕЛЪТ ДОСТИГА 86,9% ОТ ВЕЛИЧИНАТА НА БРУТНИЯ ВЪТРЕШЕН ПРОДУКТ, СРАВНЕН С 63% ЗА 2004 Г. СЛЕЗ ПРОВЕДЕНОТО ОТ ПРАВИТЕЛСТВО ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИ ОБЛИГАЦИИ С ОТСТЪПКА (COLLATERALISED DISCOUNT BONDS – DISCs), ВЪНШНИЯТ ДЪЛГ СЕ ИЗЧИСЛЯВА ВЕЧЕ НА ОКОЛО 33.1% ОТ БВП. ДАННИТЕ ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА ТЕЖЕСТТА НА ВЪНШНИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ СЕ ПОТВЪРЖДАВАТ И ОТ КОЕФИЦИЕНТА НА ОБСЛУЖВАНЕ НА ВЪНШЕН ДЪЛГ, КОЙТО ПРЕДСТАВЛЯВА СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ОБЩИТЕ ПЛАЩАНИЯ И ПРИХОДИТЕ ОТ ИЗНОС. ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ЧЕТИРИ ГОДИНИ ТОЗИ ПОКАЗАТЕЛ НЕПРЕКЪСНАТО БЕЛЕЖИ НАМАЛЕНИЕ, КАТО КЪМ 2003 Г. ДОСТИГА 14,1%, А КЪМ КРАЯ НА 2004 Г. ТОЙ ДОСТИГА 22,2%.

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

## **г) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

ИНФЛАЦИОННИЯТ РИСК ПРЕДСТАВЛЯВА ЦЯЛОСТНО ПОКАЧВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ, ИЗМЕРЕНИ ЧРЕЗ ИНДЕКСА НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ ЦЕНИ, В СЛЕДСТВИЕ НА КОЕТО НАМАЛЯВА ПОКУПАТЕЛНАТА СИЛА НА 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 (КОЙТО ОПРЕДЕЛЯ ТАВАН НА НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНИТЕ ДО 2% ГОДИШНО) ОСИГУРЯВА ГАРАНЦИИ ЗА ЗАПАЗВАНЕ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА РЕАЛНАТА ПОКУПАТЕЛНА СИЛА И ПОСТИГАНЕ НА НИСКИ НИВА НА ИНФЛАЦИЯ В ДЪЛГОСРОЧЕН ПЛАН.

#### ДАННИ ЗА ИНФЛАЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА 2000 – 2004 г. (в %)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2004	1.4	0.3	-0.1	0.3	0.0	-1.8	1.2	-0.4	0.9	0.2	0.6	1.3
2003	0.6	0.8	1.2	1.5	0.8	-1.4	-0.5	0.3	1.2	1.9	3.8	5.6
2002	2.7	4.4	5.2	5.1	2.9	1.1	1.2	0.6	1.4	2.4	2.5	3.8
2001	0.6	1.0	1.0	0.8	0.9	0.8	0.6	0.9	2.2	4.0	4.2	4.8
2000	3.1	3.7	3.1	2.2	2.5	2.6	3.1	6.3	8.8	10.1	9.9	11.4

Източник: НСИ

РЕГИСТРИРАНИТЕ НИСКИ НИВА НА ИНФЛАЦИЯ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, КАКТО И ОЧАКВАНИЯТА ЗА НЕЗНАЧИТЕЛНО ОБЕЗЦЕНЯВАНЕ НА ЛЕВА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПОКУПАТЕЛНАТА МУ СПОСОБНОСТ, ОПРЕДЕЛЯТ НИСКАТА ИЗЛОЖЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО НА ИНФЛАЦИОНЕН РИСК. ВЪПРЕКИ ТОВА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ възнамерява да включва специална клауза за инфлационен риск в дългосрочните договори за отдаване под наем или аренда, както и да предвижда инфлацията при продажбата на недвижими имоти.

#### д) ВАЛУТЕН РИСК

ВАЛУТНИЯТ РИСК ПРОИЗТИЧА ОТ ПРОМЯНА НА КУРСА НА ЛЕВА СПРЯМО ЧУЖДЕСТРАННИ ВАЛУТИ, В КОИТО СТОПАНСКИТЕ СУБЕКТИ ОСЪЩЕСТВЯВАТ СВОЯ БИЗНЕС. КОЛЕБАНИЯТА НА ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ ПРОМЕНЯ (ПОДОБРЯВА ИЛИ ВЛОШАВА) РЕАЛИЗИРАНИЯ ОБЕМ НА ПЛАНИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ, ДЕНОМИНИРАНИ В МЕСТНА ВАЛУТА, КОЕТО ВОДИ ДО ИЗМЕНЕНИЯ В РЕАЛИЗИРАНИЯ ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ.

В РЕЗУЛТАТ НА ВИСОКОТО ДОВЕРИЕ В СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН СЪВЕТ И ОБЕЗЦЕНКАТА НА ВАЛУТНИЯ КУРС НА ДОЛАРА СПРЯМО ЕВРОТО И БЪЛГАРСКИЯ ЛЕВ, ПАЗАРЪТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ ПРЕМИНА ИЗЦЯЛО НА ЦЕНИ, ДЕНОМИНИРАНИ В ЕВРО. ИЗЯВЕНОТО НАМЕРЕНИЕ НА ОФИЦИАЛНИТЕ ВЛАСТИ ЗА ЗАПАЗВАНЕ НА СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН СЪВЕТ ДО ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО КЪМ ЕС, ЗАЕДНО С НАРАСТВАНЕТО НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ВАЛУТНИ РЕЗЕРВИ ДО БЛИЗО 6,7 млрд. евро към 2004 г., РЕАЛНО ПРЕМАХВАТ НАЛИЧИЕТО НА ВАЛУТЕН 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 ПЛАНИРА ДА ПОДДЪРЖА ОТКРИТИ ПОЗИЦИИ ВЪВ ВАЛУТИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ЕВРО И БЪЛГАРСКИ ЛЕВ.

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

ВЪЗМОЖНИТЕ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ЕФЕКТИ, КОИТО МОГАТ ДА ВЪЗНИКНАТ В РЕЗУЛТАТ НА ПРОМЕНИ НА ВАЛУТНИ КУРСОВЕ, КОИТО ОКАЗВАТ ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ЩЕ БЪДАТ ВНИМАТЕЛНО ОЦЕНЯВАНИ. ПРЕДВИЖДА СЕ ДА БЪДАТ ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДЯЩИ СХЕМИ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ЗАЩИТА ОТ ВАЛУТЕН РИСК, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ПРИЛАГАНИ НА БЪЛГАРСКИЯ И НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ.

#### **Е) ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ**

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

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

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

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

##### **□ 1.1 НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел „АДВАНС ТЕРАФОНД“, в съкращение „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.  
Изменения в наименованието от датата на учредяване на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ до настоящия момент не са настъпили.

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

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

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

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

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

**Република България**

1303 СОФИЯ

БУЛ. “ХРИСТО БОТЕВ” №57, вх. 1

телефон: +359 (2) 980 04 86

факс: +359 (2) 980 04 86

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

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

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

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

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

- **1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

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

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

- „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество. В съответствие с действащото законодателство Дружеството не може да секюритизира недвижими имоти, преди да получи лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (т.е. съществува забрана за Дружеството да материализира придобитите имоти в ценни книжа, предлагани публично).
- Към момента на изготвянето на регистрационния документ Дружеството не е извършвало дейност по секюритизация на недвижими имоти, не е придобивало недвижими имоти с цел секюритизация и не е извършвало други инвестиции, в това число не е придобивало дялови участия в други дружества съответно няма капиталови разходи.

### **3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

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

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е извършвало дейност по секюритизация на недвижими имоти или каквато и да било друга дейност. Съгласно ЗДСИЦ, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ може да секюритизира само недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България.

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

Предвид информацията, посочена в предходната точка, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не може да представи данни за конкурентоспособността си.

### **4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, включително оборудване на лизинг.



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

### **1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

#### **1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Извършването на дейност по секюритизация на недвижими имоти от „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е свързано с получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор. Към датата на изготвяне на този документ Дружеството не е извършвало дейност, за която да бъдат представени резултати.

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

Към датата на изготвяне на този документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е извършвало основна дейност, поради което не е реализирало приходи от дейността, съответно няма и промяна в приходите от основна дейност.

#### **1.3. ВЛИЯНИЕ НА ИНФЛАЦИЯТА И ПРОМЕНЕТЕ ВЪВ ВАЛУТНИЯ КУРС**

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

#### **1.4. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАЊЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА**

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

### **2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Дружеството не е извършвало дейност до момента на изготвяне на настоящия документ. За финансиране на разходите във връзка с получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството е използвало средства от собствения си капитал.

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството не е подавало документи и не е използвало краткосрочни и дългосрочни заеми от банки, не е влягало средства във финансови инструменти и не е поемало ангажименти за извършване на капиталови разходи.

### **3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

През първите две години от извършване на своята дейност „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ планира използването на собствени средства за реализиране на инвестиционната си

стратегия, но при необходимост за целите на дружеството се допускат и други източници на финансиране като емисии облигации, банкови кредити и други.

#### 4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

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

#### 5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

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

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

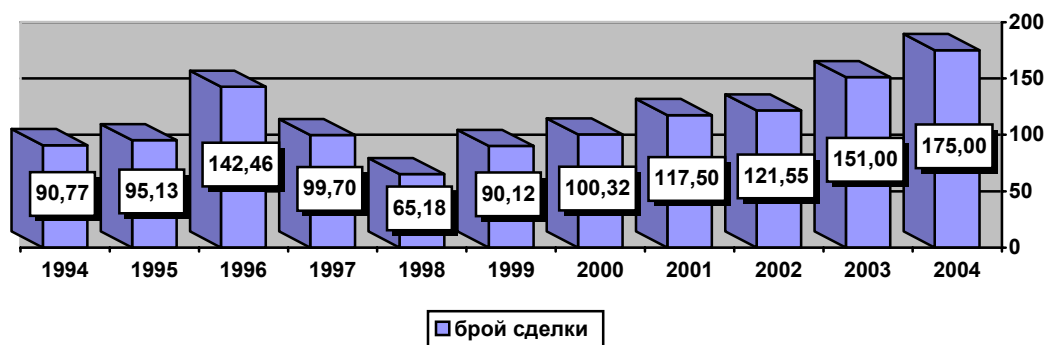
„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ смята, че това са надеждни източници, които отразяват вярно моментното състояние на пазара на недвижими имоти в България. Въпреки това инвеститорите трябва да имат предвид, че пазарът може да е претърпял развитие и тенденциите да са се променили след датата на изготвяне на настоящия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

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

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

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

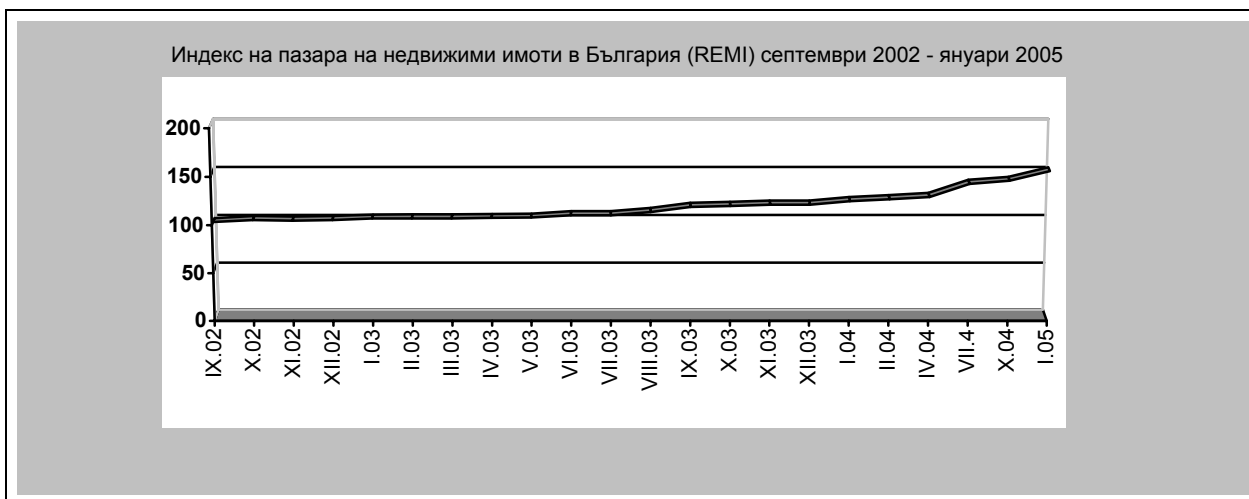
Брой сделки с недвижими имоти за периода 1994-2004 (в хиляди)



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

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

През септември 2002 г. в България е въведен специален пазарен индекс – REMI – който отчита измененията в цените на недвижимите имоти. Той е разработен от Национално сдружение „Недвижими имоти“ (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът REMI се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); земя (земеделска и за индустриално ползване). Данните показват, че от въвеждането му индексът се е покачил с над 50 пункта.



Източник: НДНИ

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

Чуждестранните и български инвеститори са основен фактор, който определя цялостното развитие на пазара на недвижими имоти, като влияе директно върху търсенето и предлагането. Интересът към инвестиции в недвижими имоти се характеризира с голяма активност и от страна на малкия и средния бизнес. Доказателство за това е наблюдаваното постоянно увеличаване на интереса на частни лица за периода 2000 – 2004 г. За нарастването на търсенето, а оттам и на цените ще допринесат и нововъзникналите публични акционерни дружества със специална инвестиционна цел, които дават възможност на всеки, който желае да инвестира в недвижими имоти да го направи, като инвестира в акциите им.

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

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

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

## **А) ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

Пазарът на земеделска земя в България остава сравнително незасегнат от общата тенденция на покачване на цените на недвижимите имоти. Той остава подвластен на тенденциите на развитие в аграрния сектор. Това обуславя сравнително ниският интерес към имотите със земеделско предназначение и е причина за липсата на промяна в продажните цени, които остават ниски. Предлагането продължава да бъде много по-голямо от търсенето, като основно се предлагат маломерни парцели, които трудно се окрупняват (комасират) от инвеститорите.

През последните години основен двигател, определящ развитието на този пазар, са инвеститорите, които се интересуват от имотите с цел промяна на предназначението им. Подобна промяна е свързана с извършване на допълнителни разходи за въвеждане на земята в регулация и изваждането на необходимите разрешителни.

По данни на проучването “Състояние и тенденции в развитието на пазара на земята в

България”, което се прави ежегодно от САПИ (Система за агропазарна информация) и Областните дирекции “Земеделие и гори” към Министерството на земеделието и горите, през 2004 г. е намалял броят на закупените имоти с цел промяна на предназначението. Интересът към тях е за строителство и изграждане на инфраструктурни обекти, но относителният им дял на фона на общия пазар на земи е незначителен – 2.3% от реализираните сделки.

За разлика от 2003 г., през 2004 г. изключителен ръст бележат цените на имотите в близост до морето, планинските курорти и големите градове. Тези земи стават предмет на сделки с цел последваща смяна на предназначението и последващо строителство върху тях. Безспорен първенец по брой сключени сделки със земеделски земи е Южното Черноморие. През миналата година в Югоизточния район, който обхваща общините Бургас, Созопол, Несебър, Поморие, Приморско и др. при 868 броя сделки са били продадени 3 405 декара. Това е над една трета от общия обем на продадената земя в страната за нестопански нужди. Средните цени на тези сделки за района са над 9 хил. лв. за декар. Най-високи цени са отчетени в община Несебър, където е регистрирана горна граница на сделките от 27 хил.лв. за декар. Продажби на цени от 25 хил.лв.на декар има регистриране в община Обзор, до 18.6 хил.лв. достигат цените на имотите в община Созопол.

Според данни на САПИ, в Североизточния район на страната, който обхваща черноморските общини Варна, Бяла, Шабла и др., през 2004 г. са били сключени 104 сделки за продажба на 267 декара земи, за които се знае, че ще преминат през процедура по промяна на предназначението. Средната цена на тези сделки е близо 4 200 лв. за декар.

Най-много земя за неземеделски нужди през миналата 2004 г. е била продадена в Южния Централен район на страната и по-специално в общините Пловдив и Първенец. Обект на сделки са станали 3817 декара при средна цена за декар от 6 210 лв. Сделки за над 2 300 декара земеделска земя, която няма да бъде използвана по предназначение, са били сключени в Югозападния район на България. От тях 1 566 декара са земите, сменили собствеността си в област София, като средната цена, на която са реализирани сделките е 12.9 хил.лв. Според проучването на САПИ, най-високи са цените в кв. Симеоново, като горната граница е достигнала 74 хил. лв. за декар.

За пазара на земеделска земя 2004 г. е може би една от най-динамичните години след възстановяването на собствеността върху тези имоти. В страната са били сключени близо 46 хил. сделки, като предмет на продажба са станали 452 636 декара земеделски земи. Средната цена с тези имоти е 134 лв. показват данните от проучването.

Според данните на САПИ през 2004 г. предмет на сделка с цел смяна на предназначението са били 10 957 декара земеделска земя, като средната цена за декар е 7 585 лв. Така общият размер на земеделските имоти, сменили собствеността си, достига 463 330 декара, а средно претеглената пазарна цена на сделките - 306 лв. за декар.

	СДЕЛКИ ПРОДАДЕНА ЗЕМЯ		СРЕДНА ЦЕНА ЗА СРЕДЕН РАЗМЕР НА ВСИЧКИ КАТЕГОРИИ ИМОТИТЕ	
	БРОЙ	ДЕКАРА	ЛВ./ДКА	ДЕКАРА
2004/2003	46 000	463 330	306	10.70
2003/2002	32 093	345 000	143	10.75
2002/2001	35 450	353 000	141	10
2001/2000	31 324	593 000	141	18.90
2000/1999	10 710	183 000	137	17.10

Предлагането като цяло е по-голямо от търсенето, което и определя стабилизирането на цените и задържането им на сравнително ниски и стабилни нива.

Стойността на земеделските земи продължава да е 10–12 пъти по-ниска от средните нива за ЕС. Най-високи цени са реализирани в южния централен и югозападния регион, а най-ниски – в Северозападна България. Повишението на средната цена се дължи най-вече на сделките, сключени в София област за 2020 декара при средна цена от 1920 лв. за декар. За сравнение, през 2002 г. са реализирани 528 сделки за 1850 декара при средна стойност от 1250 лв. за декар.

## **Б) ЗЕМИ В СТРОИТЕЛНИ ГРАНИЦИ**

Земите в строителни граници запазват стабилен ръст в ценово отношение и през 2004 г. в сравнение с предходната година. Най-търсени са площите, които се намират в централните части на големите градове или в периферията на идеалния център. Те се смятат и за най-предпочитани зони за изграждане на офис центрове, защото са с добро местоположение и комуникации.

Сред причините за наблюдавания ръст на цените са ограниченото предлагане и навлизането на строителните компании като големи купувачи. Очакванията на инвеститорите са, че успешните преговори на България за членство в Европейския съюз и НАТО ще продължат да насърчават инвеститорите да влягат средства в офис сгради с оглед предстоящото нарастване на нуждите от нови офис площи.

## **В) ОФИС СГРАДИ**

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

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

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

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

**Клас С** – офис сградите от този клас се намират в най-ниската ценова група; те не са новопостроени, липсват подобрения и реконструкции, обикновено се намират в райони със слабо търсене и недобри възможности за комуникации.

Пазарът на офис сгради отбелязва значително развитие през последните години. Той се смята за силно повлиян от процесите на икономическо развитие на страната. В началото на 90-те години на миналия век по своите характеристики той съвпада с пазара на жилищни имоти. Това се дължи основно на ограниченото предлагане на модерни офис площи и бизнес центрове и в същото време на високите наемни цени. Това определя търсенето на жилищни имоти в централните части на големите градове с цел преустройството им в офиси.

Последните години на ХХ в. поставиха началото на инвестирането в строителство на съвременни офис сгради и постепенното отделяне и обособяване на този пазар като отделен сегмент в общия пазар на недвижими имоти. Основните фактори, които довеждат до това отделяне, са неудобствата при ползване на жилищни помещения за бизнес дейности и икономическият ръст, който бележи страната в този период.

Инвестирането в нови офис центрове е предизвикано в голяма степен от нарасналото търсене на удобни като местоположение, комуникации и инфраструктура обекти. Това се проявява най-вече във високата степен на заетост, която регистрират новопостроените офис сгради, и съотношението между заетите площи за определен период от време и новите, все още незаети.

До 1997 г. предлагането на модерни офис площи от клас А в страната и по-специално в София е силно ограничено. В последвалия период на постигане на макроикономическа стабилизация и подобряване на инвестиционния климат навлизат чуждестранни компании, банки, дипломатически мисии и други, чиито изисквания за офис помещения традиционно са високи. Тези положителни тенденции насърчават застрояването на офис сгради от клас А, ориентирани именно към такъв вид наематели или купувачи.

Така към края на 2001 г. общата площ на офиси тип клас А възлиза на 46 000 м<sup>2</sup>. Основна част от тях са разположени в централните райони на столицата, които остават предпочитани за развиване на бизнес дейност.

През 2001 г. стартира най-голямата към момента инвестиция в областта на недвижимите имоти. Тя е на стойност над 80 милиона евро и е направена от немската компания Lindner Group. Предназначена е за изграждането на Бизнес парк София, намиращ се извън централните райони на столицата. Ниската цена за отдаване под наем (около 10 евро/м<sup>2</sup>) заедно с високия пазарен дял, който заема Бизнес парк София довежда до цялостно понижаване на цените на наемите на офис площи в столицата.

Предлагането на офис помещения е във възходяща тенденция при по-нисък темп на увеличение на търсенето. В резултат на това средният процент на заетост отбелязва спад, като незаетите офис помещения надхвърлят 25%. Съществуващият вторичен пазар за наемане на преустроени в офиси жилищни сгради отбелязва значителен спад през последните години, поради неудобствата при този вид помещения, сравнени със средните наемни цени на модерните офис помещения. Към края на 2003 г. общите построени и пуснати в експлоатация офис площи се оценяват на около 90 000 м<sup>2</sup>.

Първичният пазар на офис площи в бизнес сградите е силно ограничен поради стратегията на по-голямата част от инвеститорите да не продават офис площи, а само да отдават. В София наемните цени се движат между 8 и 16 евро/м<sup>2</sup> без ДДС, като оперативните разходи по поддръжка на наетата площ се заплащат отделно.

Наемите на офиси в столицата отбелязват понижение, но се очаква да се консолидират на стабилни нива, осигуряващи гарантирана доходност на инвеститорите. Основен фактор за

това е силният ръст в строителството на нови бизнес центрове, което повишава

конкуренцията в борбата за платежоспособни наематели. От втората половина на 2003 г. наемите на нови офиси в София намаляват, като едновременно с това се повишава общата предлагана офис площ.

Една от основните причини за понижаването на наемните цени е, че предлагането продължава да нараства с много по-бързи темпове от търсенето на подобни имоти под наем. В София и в по-големите български градове все още липсва постоянно предлагане на офис помещения от клас А и преобладаващата част от предлаганите имоти принадлежи към клас Б. Сградите с централно местоположение на столицата, които предлагат офис площи, са запълнени и се характеризират с дълга продължителност на сроковете за отдаване под наем. В следващата таблица е направено сравнение на средните цени на наемите на първокласни офис площи в София и някои столици на страни от Централна и Източна Европа.

ГРАД	ОСНОВЕН НАЕМ	БРУТЕН НАЕМ*
	EUR	EUR
БЕЛГРАД	22	35
ВАРШАВА	25	33.50
ПРАГА	19.80	27.80
БУКУРЕЩ	20	30.50
БУДАПЕЩА	17	24.75
БРАТИСЛАВА	16	-
СОФИЯ	19	30

\*включва допълнителни разходи  
Източник: сп. „Индекс имоти“, май 2005 г.

## Г) Търговски площи

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

Според водещи агенции за недвижими имоти, въпреки липсата на динамично развитие при търговските площи, те традиционно са обект на засилено търсене и липса на предлагане под определени ценови равнища. Следвайки общата тенденция на пазара на недвижими имоти, продажните цени на този тип имоти в големите български градове и най-вече в София са се увеличили с около 20–25% през 2003 г. в сравнение с предходната година.

Основен интерес за потенциалните наематели или купувачи представляват площи в търговските райони на градовете, като те най-често съвпадат с централните части. Това води до формирането на няколко основни зони, които са обект на най-голямо търсене, и съответно се намират в най-високия ценови клас. В София търсенето значително превишава предлагането и е съсредоточено основно в идеалния център. Това са основно булевардите „Витоша“ и „Васил Левски“ и улиците „Граф Игнатиев“, „Алабин“ и „Солунска“.

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



преустройство и други. В следващата таблица е направено сравнение между средните наеми на търговски площи в София и някои европейски столици за 2003 г. по информация на Международната федерация за недвижими имоти (FIABCI).

	ДО 200	ДО 400	ДО 600	ДО 800	НАД 1000
	EUR	EUR	EUR		EUR
ЛОНДОН					1270
ПАРИЖ				710	
МОСКВА			570		
ФРАНКФУРТ			540		
МАДРИД		400			
ВАРШАВА		340			
ЛИСАБОН		270			
ПРАГА		250			
БУДАПЕЩА		220			
АТИНА	95				
ИСТАНБУЛ	80				
СОФИЯ	72.50				

Източник: FIABCI

Месечните ценови нива на наемите на търговски площи в София се движат между 25 и 120 евро/м<sup>2</sup>. Средните нива в центъра на София са малко над 70 евро/м<sup>2</sup>, като в някои случаи дори надхвърлят 100 евро/м<sup>2</sup>. Както е показано на таблицата, това равнище се намира под средното за търговските площи в Турция и Гърция, но в същото време отстъпва значително на страните от Централна Европа, на които им предстои ефективно членство в ЕС.

Продажните цени на търговските обекти, които влизат в най-предпочитаните зони в София, варират между 2000 – 3500 евро/м<sup>2</sup>. В момента собствениците на имоти са в позиция на изчакване. Според специалистите на пазара, след присъединяването на България към ЕС и навлизането на нови чуждестранни компании, платежоспособното търсене на търговски площи в централните части на градовете (и най-вече в столицата) ще се засили и това ще доведе до допълнително покачване както на наемите, така и на продажните цени.

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

#### **Д) Жилищни имоти**

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

Според изследване на Международната федерация за недвижими имоти FIABCI, през 2002 г. пазарните цени на жилищните имоти в столицата се намират на най-ниски нива, в сравнение със страните от Централна и Източна Европа. Средните цени в сектора са в

границите 250 – 550 евро/м<sup>2</sup>, а месечните наеми в централните и югоизточни райони на столицата са между 5 – 10 евро/м<sup>2</sup>. Месечните наеми на луксозни жилищни имоти с

предпочитано местоположение достигат 1500 – 5500 евро, а продажните цени на такива имоти са около 650 евро/м<sup>2</sup>.

Няколко събития определят състоянието и развитието на сектора:

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

Една от основните причини за наблюдавания ръст на търсенето е засиленото ипотечно кредитиране от страна на търговските банки, което води до предлагане на благоприятни условия при предоставяне на кредити. По експертна оценка, над една трета от сключените сделки са били финансирани именно с банкови заеми. Благоприятните изменения по банковите заеми се отнасят за два основни параметъра – по-ниски лихви и по-дълъг срок за погасяване.

По данни на Националния статистически институт, средната пазарна цена на жилищата през първите три месеца на 2004 г. се е увеличила с 12,5 на сто. Тенденцията на покачване на цените на имотите с жилищно предназначение се наблюдава във всички областни центрове в страната, като в повече от половината (16) ръстът е двуцифрен. Това показва, че потенциалът за развитие на жилищното кредитиране у нас като част от банковото кредитиране е голям. Ипотечното кредитиране би получило допълнително развитие, ако държавата предприеме данъчна политика, при която лихвените разходи на физическите лица се приспадат от облагаемите им доходи.

Друг не по-малко определящ фактор е всеобщото очакване на индивидуалните инвеститори за предстоящо нарастване на цените на недвижимите имоти и в частност на тези с жилищно предназначение след присъединяването на страната в Европейския съюз. В допълнение на това статистическите данни показват, че цените на жилищните имоти се намират доста под средното равнище в страните от Централна и Източна Европа.

По този начин средното нарастване на цените на жилищните имоти в България през последните четири години надхвърля 35% (по данни на Националния статистически институт), като прирастът се различава за отделните региони на страната. За периода 2000 – 2003 г. средният ръст на цените за град Бургас е 26%, Варна – 46%, София–град – 50%. В таблицата по-долу е представена систематизирана информация за средните пазарни цени на жилищата в големите градове в страната за периода 2000 – 2003 г.

<b>ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА</b>					
	<b>ЛЕВА НА КВАДРАТЕН МЕТЪР</b>				
	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>БУРГАС</b>	386	390	401	443	771
<b>ВАРНА</b>	469	482	484	581	954
<b>ВЕЛИКО ТЪРНОВО</b>	360	343	322	352	506
<b>ПЛОВДИВ</b>	326	355	332	377	627
<b>РУСЕ</b>	289	274	280	292	471
<b>СОФИЯ ГРАД</b>	584	581	723	811	1017
<b>СРЕДНО ЗА СТРАНАТА</b>	316	321	332	366	541

Източник: Национален статистически институт

Отчетеното средногодишното поскъпване на недвижимите имоти в България за 2004 г. е малко над 50%. Нарастването не е равномерно за различните области на страната. Най-високи цени за квадратен метър жилищна площ са регистрирани в големите градове –

София, Варна, Пловдив, Бургас, Велико Търново, Русе. При тях за разлика от предходната година, когато цените в столицата отбелязаха най-високия си ръст, сега се наблюдава

догонване на цените в останалите градове.

През 2004 г най-голямо поскъпване на имотите отбелязаха градовете Бургас - 74 %, Пловдив - 66%, Варна - 64%, Русе - 61%, Велико Търново - 44% и София с ръст на цените в рамките на 26%. Средните цени на сделките за квадратен метър за 2004 г. достигнаха 770 лв. През последното тримесечие на миналата година се наблюдава забавен темп на покачване на цените в сравнение с предходните девет месеца. Така за периода октомври –декември 2004 г. нарастването на цената на жилищата в страната е в рамките на 11% , при средно годишно нарастване от 50%.

Пряк ефект от слабото предлагане на жилища през 2004 г. е нарастването на строителната активност в сектора. По данни на НСИ през 2003 г. над 2500 жилищни обекта са получили разрешение за строеж. Данните показват, че строителните предприемачи са увеличили броя на изгражданите жилищни кооперации, което ще доведе до поголямо предлагане на имоти и оттук – до уравнивяване на ценовите равнища. Според водещите агенции за недвижими имоти цените на жилищата ще продължават да се покачват и през 2005 г., но темповете ще бъдат по-плавни или поне близки до регистрираните през миналата година.

Най-предпочитаните зони са София, Черноморието и туристическите комплекси. В свой доклад Световната търговска организация определя България като атрактивна туристическа дестинация и прогнозира, че до 2020 г. страната ще привлича 12 млн. туристи годишно в черноморските и планинските курорти.

Пазарът на недвижими имоти по българското Черноморие и курортните селища може да бъде обособен като отделен сегмент от пазара на недвижими имоти, който предизвиква сериозен инвеститорски интерес, както от местни, така и от чуждестранни юридически и физически лица. От началото на 2003 г. пазарът на недвижими имоти по Черноморието отбелязва значително разрастване. Продажните цени на новопостроени жилищни имоти са се увеличили двойно в сравнение с 2002 г. Имотите в непосредствена близост до плажната или морска ивица се предлагат с 30% по-скъпо от разположените на втора или трета линия. Наблюдава се преобладаващо търсене на по-евтини имоти (от 20 000 до 50 000 евро) в сравнение с търсенето на имоти в ценовия диапазон от 100 000 евро нагоре.

Според мнение изразено по време на Европейският конгрес на FIABCI (Международна федерация за недвижими имоти), беше подчертано, че в момента протичат процеси на глобализация на пазарите за недвижими имоти. Голяма част от инвеститорите, които са се отдръпнали от фондовите пазари, в момента са насочени към пазарите за недвижима собственост. В резултат на тези тенденции, пазарът на имоти , особено в Европа, не носи такава доходност, каквато е имало преди няколко години. Лихвените нива на ипотечните заеми на Стария континент бележат ръст, но прогнозата на специалистите е, че това няма да спре ръста в цените на имотите. Очакванията са за по-голям ръст в цените на недвижимите имоти в Източна Европа.

## **5.2 СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНИ ОТ ЦЕНТРАЛНА И ИЗТОЧНА ЕВРОПА**

Словения, като една от най-богатите страни от бивша Югославия, участва в т.нар. „първа вълна“ на присъединяващи се страни от Централна и Източна Европа към Европейския Съюз. За 2003 г. брутният вътрешен продукт на глава от населението е 18 000 долара, което е и една от най-високите стойности за страните от тази група. Пазарът на недвижими имоти се стабилизира след продължителен етап на нарастване на цените. Средните продажни цени на офис помещенията са 1900 евро/м<sup>2</sup>.

Пазарът в Унгария се доминира основно от офери в столицата Будапеща, където цените отбелязват значителен ръст през последното десетилетие. Офертните цени за жилищни имоти се колебаят в границите 600–1600 евро/м<sup>2</sup> в зависимост от местоположението и качество на обекта. Цените за луксозни жилища достигат 1900 евро/м<sup>2</sup>.

Полша е друга страна от бившите икономики в преход, които се възползваха от предимствата на кандидат-членките за Евросъюза. Страната вече е пълноправен член на ЕС и отчете реализация на рекорден брой сделки с недвижими имоти. Цените на жилищата в столицата Варшава са в границите 800–1200 евро/м<sup>2</sup>. Офертите за апартаменти и къщи в градовете в близост до германската граница са между 430–800 евро/м<sup>2</sup>.

Пазарът на недвижими имоти в Латвия започва сравнително късно своето развитие след 1991 г., когато държавата получава своята независимост от бившия Съветски съюз. Кредитирането е в застой през последното десетилетие, а развитието му започва едва през 1997 г. Жилищните имоти в столицата Рига се предлагат на 1100–1600 евро/м<sup>2</sup>, а средните наеми варират между 10–30 евро/м<sup>2</sup>.

Търсенето на офис площи в Румъния расте, което според експертите предвещава и увеличаване на средните цени на жилищните имоти. В Букурещ, където наемите са над средните за страната, средните ставки колебаят в рамките 13–30 евро/м<sup>2</sup>.

Според специалистите същинското развитие на пазара на недвижими имоти в Сърбия и Черна гора предстои. Една от основните пречки за инвеститорите в нови сгради е това, че трябва да преговарят директно с държавата. В допълнение, населението продължава да е вярно на традициите, които повеляват собствеността да се предава на поколенията. В резултат на това офертите „продава“ в Белград са изключително високи и стигат до нива от 1750 евро/м<sup>2</sup>.

Турция все още се възстановява от финансовата криза и от последствията на войната в Ирак. Последвалата рецесия довежда до спад на общата заетост и на наемите, които варират в границите 8 (в азиатската част) – 11 евро/м<sup>2</sup> месечно за офис пространство клас А. Пазарът на търговски площи остава незасегнат от неблагоприятните събития, поддържайки сравнително високи цени. Офертите се определят от местоположението и качествените характеристики на обекта, като най-ниските цени са 22 евро/м<sup>2</sup>.

Като цяло пазарът на недвижими имоти в страните от Централна и Източна Европа е преодолял последствията от политическите и икономически събития от началото на 90-те години на ХХ в., конфликтите в бивша Югославия и финансовата рецесия в Турция. Според наблюдателите изключително ниското начално ниво за тези страни определя висок темп на развитие през следващите години, а развитието в България и Румъния се отбелязва като най-голямо.

### **5.3 ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

**А) ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**

До датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е извършвало дейност по секюритизиране на недвижими имоти и не е поемало ангажименти за извършване на капиталови разходи.

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

- **ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ /ЗЕМЯ/**, находящи се на територията на Република България и определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:
  1. поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ - предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
  2. поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи,
  3. поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;
- **СГРАДИ И ПОСТРОЙКИ** с жилищни, общественообслужващи, търговски, офисни, производствени, складови, курортни, вилни, спортни, развлекателни, селскостопански и други функции;

Инвестиционната дейност на Дружеството и финансовите прогнози до края на финансовата 2005 г. и 2006 г. са представени в следващите точки.

**Б) ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ предвижда да стартира инвестиционната си дейност след получаване на лиценз за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През текущата 2005 г. и следващата финансова 2006 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

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

Критериите за подбор на имотите от страна на дружеството в първите две години от

съществуването си ще бъдат ориентирани към покупка на инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 и 20% на годишна база. Доходността им ще се формира от получените арендни вноски и нарастването на цената на поземленните имоти, вследствие на подобрения

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

## **В) ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2005 Г.**

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

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ предвижда да инвестира набраните през 2005 г. средства в земеделски имоти с цел окрупняване /комасиране/ и отдаването им под аренда.

<b>ПОКУПКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ И ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ</b>	
<b>ПЛОЩ</b>	10 000 декара
<b>ПРИБЛИЗИТЕЛНА ЦЕНА</b>	210 лв.
<b>ПЕРИОД НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИЯТА</b>	Ноември 2005 - Декември 2005 г.

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

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

### **ОЦЕНКА НА РАЗХОДИТЕ**

До момента Дружеството не е извършвало разходи във връзка с прогнозните инвестиции.

Общият размер на инвестициите, които Дружеството планира да извърши през 2005 г., е 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева. В тази сума са включени разходите за покупка на парцели и земеделски земи. Другите разходи са описани по-долу в точка 5.3.Д (Основни предположения, на базата на които са направени прогнозите).

### **НАЧИН НА ФИНАНСИРАНЕ**

Не се предвижда да се използват дългосрочни кредити през 2005 г.

Съгласно Устава на Дружеството и в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор, Дружеството възнамерява да финансира инвестиционната си програма както следва:

- първоначално задължително увеличение на капитала със 150 000 /сто и петдесет хиляди/ лева до 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева до 07.2005 г.;
- публично увеличение на капитала с нови 10 000 000 /десет милиона / лева до 10.2005г.;
- текущи приходи от наеми или аренды от отдадените и стопанисвани имоти на Дружеството;

#### **ОЧАКВАН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ**

Очакванията са дружеството да приключи със загуба от 136 750 лева, която се формира основно от разходите за дейността, разходите и таксите по регистрацията и лицензирането на дружеството и платените данъци и такси във връзка с придобиването на имота.

#### **г) ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2006 Г.**

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

През 2006 г. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ предвижда да инвестира в:

- закупуване на земеделски земи;
- закупуване на земеделски земи с цел промяна на предназначението и парцели в урбанизираните райони;
- закупуване на имоти с бизнес, хотелско, жилищно или спортно-развлекателно предназначение;

Параметрите на планираните през 2006 г. инвестиции са представени в следващите таблици:

<b>ПОКУПКА НА ЗЕМЯ В ЗЕМЕДЕЛСКИ РАЙОНИ</b>	
<b>ЦЕЛ: ОКРУПНЯВАНЕ</b>	
<i>Площ</i>	10 000 декара
<i>Общ размер на инвестицията</i>	2 100 000 лева
<i>Начало на инвестиционния процес</i>	Януари - 2006 г.
<i>Край на инвестиционния процес</i>	Юли - 2006 г.

<b>ПОКУПКА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В УРБАНИЗИРАНИ РАЙОНИ</b>	
<b>ЦЕЛ: ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ , ПРОДАЖБА ИЛИ ЗАСТРОЯВАНЕ</b>	
<i>Площ</i>	10 000 кв. метра
<i>Общ размер на инвестицията</i>	2 940 000 лева
<i>Начало на инвестиционния процес</i>	Януари - 2006 г.
<i>Край на инвестиционния процес</i>	Юли - 2006 г.

<b>ПОКУПКА НА ИМОТИ С БИЗНЕС, ХОТЕЛСКО ИЛИ СПОРТНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ</b>	
<b>ЦЕЛ: ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ ПРОДАЖБА</b>	
<i>Площ</i>	2 600 кв. метра
<i>Общ размер на инвестицията</i>	2 800 000 лева
<i>Начало на инвестиционния процес</i>	Януари - 2006 г.
<i>Край на инвестиционния процес</i>	Юли - 2006 г.

Основните аргументи в подкрепа на този избор са обобщени по-долу:

<b>ИНВЕСТИТОРСКИ ИНТЕРЕС</b>	Според специалисти в областта на недвижимите имоти, цените на земеделските имоти са подценени поради разпокъсаният им характер, но се наблюдава засилен интерес към инвестиции в окрупнени земеделски парцели и земи в урбанизирани територии с цел изграждане на модерни бизнес центрове и складови комплекси. Засилен е интереса и в луксозни жилищни и бизнес сгради в престижните квартали. Очаква се тази тенденция да се запазят и нараснат в средносрочен план.
<b>ЕФЕКТИВНОСТ ПРИ ЕКСПЛОАТАЦИЯТА</b>	Реализацията на земеделските имотите ще бъде възможно след окрупняването им. Предвид засилената строителна дейност в страната, реализацията на парцелите в урбанизираните територии се очаква да се осигури незабавно след придобиването им.
<b>НАРАСТВАНЕ НА СТОЙНОСТТА</b>	Експертите по недвижими имоти прогнозира нарастване стойността на активите от този тип в краткосрочен и средносрочен план.

Това е минималната инвестиционна програма за 2005-2006 г. В случай че настъпи промяна, „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ще направи съответната актуализация на документите за публично предлагане на ценни книжа на Дружеството.

### **ОЦЕНКА НА РАЗХОДИТЕ**

Общият размер на инвестициите, които Дружеството планира да извърши през периода 2005–2006 г., е 10 585 868 (десет милиона петстотин осемдесет и пет хиляди осемстотин шестдесет и осем) лева. В тази сума са включени разходите свързани с придобиването на недвижимите имоти. Другите разходи са описани по-долу в т.5.3.Д (Основни предположения, на базата на които са направени прогнозите).

### **НАЧИН НА ФИНАНСИРАНЕ**

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ планира да финансира инвестиционната си дейност през 2005-2006 г. чрез:

- набиране на капитал от публично увеличение на капитала до 10 650 000 лв. Предвижданото увеличение е в размер на 10 000 000 лв.;
- освободени парични средства от продажба на имоти на Дружеството

Планираното увеличение на капитала ще бъде извършено в съответствие с посочената по-долу схема:



Стартиране на дейността на дружеството	месец	Месец	Месец	месец
	Юни 2005	Август 2005	Септември 2005	Октомври 2005
<b>Увеличение на капитала</b>				
<b>I емисия</b>	<b>Задължително първоначално увеличение на капитала</b>			
	150 000 лв			
<b>II емисия</b>			<b>Максимален размер - 10 000 000 лв.</b>	
			10 000 000 лв	
Общ размер на капитала на дружеството (в лв.)				
500 000 лв	500 000 лв	650 000 лв	650 000 лв	10 650 000 лв

Не се предвижда да се използват дългосрочни кредити.

### ОЧАКВАН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

Очакванията са през 2005 г. „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ да приключи със загуба от 136 750 лева.

### д) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2005 г. и 2006 г. са базирани на следните основни предположения:

<b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ТАКСИ, ПЛАЩАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО</b>	
Възнаграждение на обслужващото дружество по договор (% от стойността на активите на дружеството към 31.декември на съответната година)	3.00 %
Възнаграждение на обслужващото дружество при отдаване на имоти под аренда/наем (% от арендната/наемната премия)	20.00 %
Възнаграждение на обслужващото дружество при продажба на имоти (% от разликата между продажната и отчетната стойност на актива)	20.00 %
Дейностите по управление на инвестиционния процес и по експлоатация и управлението на активите ще се осъществяват от обслужващото дружество – „Карол финанс“ ЕООД. То ще сключва договори с подизпълнители за сметка на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, след предварителното одобрение на компетентния дружествен орган на последното. Възнагражденията на други подизпълнители са посочени по-долу:	
<input type="checkbox"/> Възнаграждение на агенции за недвижими имоти при продажба на имоти (% от стойността на имота)	1,50%
<input type="checkbox"/> Разходи за поддръжка на недвижимите имоти (% от стойността на актива)	1,00%
<input type="checkbox"/> Такса смет (% от стойността на имота)	1,00%
<b>ДАНЪЦИ</b>	
Данък при придобиване на имущество по възмезден начин (% от стойността на имота)	2,00%
Данък сгради (% от стойността на имота)	0,15%
<b>АМОРТИЗАЦИОННА НОРМА (% ОТ СТОЙНОСТТА НА АКТИВА)</b>	
Амортизационна норма на сградния фонд	4,00%
Амортизационна норма на обзавеждане и инвентар	20,00%

<b>ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПРЕМИИ</b>	
Застрахователна премия за имуществена застраховка на сгради (% от стойността на имота)	0,25%
<b>ОБЩИ РАЗХОДИ</b>	
Общи разходи за строителство	0
Разходи за заплати на СД	1400 лв
Тантиеми за СД (% от балансовата стойност на активите)	0
Директор за връзка с инвеститорите	300 лв
Наем офис	500 лв

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

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

##### 1. структуриране на инвестиционния портфейл

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

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

##### 2. оптимизиране на разходите

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

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

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

##### 1. получаване на лиценз

Всички прогнози са извършени на база предположението, че Комисията за финансов надзор ще издаде на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел през 2005 г.

##### 2. наличие на инвеститорски интерес към Дружеството

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

##### 3. запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и последващо покачване в бъдещето

Направени са предвиждания за покачване на цените и арендите на недвижимите имоти, които отразяват пазарното търсене и предлагане към момента на изготвяне на този документ. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на

финансовия резултат на Дружеството.

4. запазване на системата на валутен борд в страната

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

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

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

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

## **6. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

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

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

Представената финансова информация е изготвена само за илюстрация и поради характера си може да не дава вярна представа за очакваното финансово състояние на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

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

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

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

Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждение на членове на Съвета на директорите на

Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар.

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

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

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

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

### Метод за определяне на възнаграждението на обслужващо дружество

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

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

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

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е новоучредено и до датата на изготвяне на този регистрационен документ не е извършвало разходи, освен разходите по учредяване, съдебна регистрация и изготвяне на документите за публично предлагане на ценни книжа.

Сумата на тези разходи е 3 850 лева.

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

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

**Г) ПРОГНОЗНИ РАЗХОДИ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА ПЕРИОДА 2005 – 2006 г.**

<b>Годишни разходи като процент от балансовата стойност на активите на дружеството</b>				
	<b>I година</b>		<b>II година</b>	
	<b>Сума</b>	<b>%</b>	<b>сума</b>	<b>%</b>
<b>Балансова стойност на активите</b>	<b>10 650 000</b>		<b>10 650 000</b>	
<b>Оперативни разходи</b>				
Наем офис	<b>4 000</b>	0,04 %	<b>6000</b>	0.06 %
Административни	4 000	0,04 %	6000	0.06 %
Заплати по трудови договори	11 200	0,11 %	16 800	0.16 %
ДОО, ДЗПО и ЗО	3 355	0,03 %	5 032	0.05 %
Други оперативни разходи	2 000	0,02 %	3000	0.03 %
<b>Общо оперативни разходи</b>	<b>24 555</b>	<b>0,23 %</b>	<b>36 832</b>	<b>0.35 %</b>
<b>Управление на инвестиционната дейност</b>				
Възнаграждение на ОД по договор	75 000	0,70 %	304 500	2.86 %
Възнаграждение на ОД при продажба на имоти	0	0,00 %	100 000	0.94 %
Възнаграждение на оценители на активи	2 500	0,02 %	8 150	0.08 %
Застрахователни премии на активите	2 083	0,02 %	26 625	0.25 %
Възнаграждение на компании за поддръжка на имотите	0	0.00 %	0	0.00 %
Възнаграждение на агенции за недвижими имоти	25 000	0.23 %	81 500	0.77 %
Възнаграждение на одитори	8 000	0.05 %	15 000	0.14 %
Възнаграждение за правно обслужване	1 000	0.01 %	1 000	0.01 %
<b>Общо разходи по управление на инвестиционната дейност</b>	<b>113 583</b>	<b>1.07 %</b>	<b>536 775</b>	<b>5,04 %</b>
<b>Такси и комисиони</b>				
Възнаграждение на банката–депозитар	700	0.01 %	1 200	0.01 %
Възнаграждение на инвестиционния посредник	3 750	0.04 %	0	0.00 %
Такси към Централен депозитар	400	0.00 %	700	0.01 %
Такси към Комисията за финансов надзор	4680	0.04 %	6080	0.06 %
Такси към Българска фондова борса	300	0.00 %	600	0.01 %
Съдебна регистрация	4 000	0.04 %	0	0.00 %
Други	400	0.00 %	1 200	0.01 %
<b>Общо такси и комисиони</b>	<b>14 230</b>	<b>0.13 %</b>	<b>9 780</b>	<b>0.09 %</b>
<b>Данъци</b>				
Данък върху сделките за покупко-продажба на недвижими имоти	55 000	0.52 %	175 000	1.64 %
Данък сгради	0	0.00 %	8 600	0.08 %
Такса смет	0	0.00 %	29 000	0.27 %
<b>Общо данъци</b>	<b>55 000</b>	<b>0.52 %</b>	<b>212 600</b>	<b>2.00 %</b>

## 6.2. ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	СУМА /ЛЕВА/		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	СУМА /ЛЕВА/	
	2005	2006		2005	2006
<b>A. Разходи за обичайната дейност</b>			<b>A. Приходи от дейността</b>		
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>			<b>I. Нетни приходи от продажба</b>		
1. Разходи за възнаграждения	16 800	25 200	1. Приходи от наеми и аренда на имот	0	300 000
2. Разходи за осигуровки	5 032	7 547	2. Приходи от договор за управление на хотелска част	0	0
3. Разходи за амортизация	0	0	3. Приходи от продажба на имоти	0	1 000 000
4. Други разходи	10 000	15 000	<b>Общо нетни приходи от продажби</b>	0	1 300 000
<b>Общо разходи по икономически елементи</b>	31 832	47 747			
<b>II. Разходи за външни услуги</b>			<b>II. Финансови приходи</b>		
1. Възнаграждение на банката-депозитар	800	1 200	1. Приходи от лихви	80 000	30 000
2. Възнаграждение на обслужващото дружество	75 000	304 500	2. Други финансови приходи	0	0
3. Възнаграждение на обл. Дружество при продажба	0	100 000	<b>Общо финансови приходи</b>	0	30 000
4. Възнаграждение на агенции за недвижими имоти	25 000	81 500	<b>Общо за раздел A:</b>	80 000	1 330 000
5. Възнаграждение на компании за поддръжка на имотите	0	0			
6. Възнаграждение на оценители на активи	2 500	8 150			
7. Възнаграждение на одитори	5 000	10 000			
8. Възнаграждение за правно обслужване	1 000	1 000			
<b>Общо разходи за външни услуги</b>	109 300	506 350			
<b>III. Разходи за такси и комисиони</b>					
1. Такси към Комисията за финансов надзор	4 680	6 080			
2. Такси към инвестиционен посредник	1 000	0			
3. Такси към Българска фондова борса – София	300	600			
4. Такси към Централен депозитар	5 988	30			
5. Съдебни такси	2 000	0			
6. Други	400	1 200			
<b>Общо разходи за такси и комисиони</b>	14 368	7 910			
<b>IV. Оперативни разходи</b>					
1. Застрахователни премии	6 250	20 375			
<b>Общо оперативни разходи</b>	6 250	20 375			
<b>Общо за раздел A:</b>	161 750	582 382			
<b>B. Суми с корективен характер</b>					
1. Балансова стойност на продадени активи	0	500 000			
2. Други суми с корективен характер	0	0			
<b>Общо за раздел B:</b>	0	500 000			
<b>V. Финансови разходи</b>					
<b>I. Разходи за лихви</b>					
1. Разходи за лихви по краткосрочни заеми	0	0			
2. Разходи за лихви по дългосрочни заеми	0	0			
<b>Общо разходи за лихви</b>	0	0			
<b>Общо за раздел B:</b>	0	0			
<b>Г. Общо разходи за дейността /A+B+V/</b>	161 750	1 082 382			
<b>Д. Извънредни разходи</b>	0	0			
<b>Е. Общо разходи /Г+Д/</b>	161 750	1 082 382			
<b>Ж. Счетоводна печалба</b>	0	247 618			
<b>(общо приходи – общо разходи):</b>					
<b>З. Разходи за данъци</b>					
<b>I. Други данъци</b>					
1. Данък сгради	0	0			
2. Такса "Смет"	0	0			
3. Данък при придобиване на имущество по възмезден начин	55 000	175 000			
<b>Общо разходи за данъци</b>	55 000	175 000	<b>B. Счетоводна загуба</b>	136 750	
<b>Общо за раздел З:</b>	55 000	175 000	<b>(общо разходи – общо приходи):</b>		
<b>И. ПЕЧАЛБА [общо приходи - (Е+З)]:</b>	0	72 618	<b>V. ЗАГУБА (общо разходи + данъци-А):</b>	136 750	
<b>ВСИЧКО (Г+З+И):</b>	216 750	1 330 000	<b>ВСИЧКО (А+В):</b>	216 750	1 330 000

**6.3. ПРОГНОЗЕН БАЛАНС НА ДРУЖЕСТВОТО**

<b>АКТИВ</b>		<b>СУМА /ЛЕВА/ 2005 2006</b>		<b>ПАСИВ</b>		<b>СУМА /ЛЕВА/ 2005 2006</b>	
<b>А. Дълготрайни (дългосрочни) активи</b>				<b>А. Собствен капитал</b>			
<b>I. Дълготрайни материални активи (ДМА)</b>				<b>I. Основен капитал</b>			
1. Земи (терени)	2 500 000	7 000 000		1. Записан капитал	10 650 000	10 650 000	
2. Сгради и конструкции	0	2 800 000		2. Невнесен капитал	0	0	
3. Други ДМА	0	0		<b>Общо основен капитал</b>	10 650 000	10 650 000	
4. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	0	0					
<b>Общо дълготрайни материални активи</b>	2 500 000	9 800 000		<b>II. Финансов резултат</b>			
<b>II. Дългосрочни финансови активи</b>				1. Натрупана печалба (загуба):	0	0	
1. Дялове и участия	0	0		а) в т.ч. неразпределена печалба	0	0	
2. Инвестиционни имоти	0	0		б) в т.ч. непокрита загуба	0	- 136 750	
3. Други дългосрочни ценни книжа	0	0		2. Текуща печалба (загуба)	- 136 750	72 618	
4. Дългосрочни вземания	0	0		<b>Общо финансов резултат</b>	- 136 750	- 64 132	
<b>Общо дългосрочни финансови активи</b>	0	0		<b>Общо за раздел А:</b>	10 513 250	10 585 868	
<b>III. Разходи за бъдещи периоди</b>				<b>Б. Дългосрочни пасиви</b>			
<b>Общо за раздел А:</b>	2 500 000	9 800 000		<b>I. Дългосрочни задължения</b>			
<b>Б. Краткотрайни (краткосрочни) активи</b>				1. Задължения към банки	0	0	
I. Материални запаси				2. Задължения по облигационни заеми	0	0	
1. Материали	0	0		3. Други дългосрочни задължения	0	0	
2. Незавършено производство	0	0		<b>Общо дългосрочни задължения</b>	0	0	
3. Други материални запаси	0	0		<b>II. Приходи за бъдещи периоди</b>			
Общо материални запаси	0	0		<b>Общо за раздел Б:</b>	0	0	
<b>II. Краткосрочни вземания</b>				<b>В. Краткосрочни пасиви</b>			
1. Вземания от клиенти и доставчици	0	0		<b>I. Краткосрочни задължения</b>			
2. Данъци за възстановяване	0	0		1. Задължения към банки	0	0	
3. Други краткосрочни вземания	0	0		2. Задължения към персонала	0	0	
<b>Общо краткосрочни вземания</b>	0	0		3. Задължения към осигурителни предприятия	0	0	
<b>III. Краткосрочни финансови активи</b>				4. Други краткосрочни задължения	0	0	
1. Краткосрочни ценни книжа	0	0		5. Провизии	0	0	
2. Други краткосрочни финансови активи	0	0		<b>Общо краткосрочни задължения</b>	0	0	
<b>Общо краткосрочни финансови активи</b>	0	0		<b>II. Приходи за бъдещи периоди</b>			
<b>IV. Парични средства</b>				<b>Общо за раздел В:</b>	0	0	
1. Парични средства в брой	113 250	45 868		<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В):</b>		10 513 250	10 585 868
2. Парични средства в безсрочни депозити	7 900 000	740 000					
3. Парични еквиваленти	0	0		<b>Г. Условни пасиви:</b>		0	0
<b>Общо парични средства</b>	8 013 250	785 868					
<b>V. Разходи за бъдещи периоди</b>							
<b>Общо за раздел Б:</b>	8 013 250	785 868					
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б):</b>		10 513 250	10 585 868				
<b>В. Условни активи:</b>		0	0				

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

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

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

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

Към настоящия момент г-н Петков е член на съвета на директорите на ФК „Карол“ АД, гр. София, регистрирано по ф.д. 21844/1993 година на Софийски градски съд, седалище и адрес на управление: гр. София, район Възраждане, бул. „Христо Ботев“ №57.

б) Образование и професионален опит

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

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

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

Професионален опит:

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

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



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

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

Към момента Г-н Манолов е:

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

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

**б) Образование и относим професионален опит**

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

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

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

1998 Сертификат за правоспособност като "Брокер на ценни книжа"

Професионален опит:

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

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

2000 ИП "Фининвест" АД - брокер на ценни книжа

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

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

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

Извършвана извън дружеството дейност: ИП "Карол" АД - брокер на ценни книжа

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

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

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

Професионален опит: 2003-2005 - ФК "Карол – АД" - юрист

1990-2000 - учител по бълг. език и литература

Г-н Пенев не извършвана дейност извън дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тъй като „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество, от него или негови дъщерни дружества не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година.

## **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ**

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

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

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

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ**

Членовете на Съвета на Директорите не притежават акции на Дружеството.

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

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

#### **5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ ЗА УЧАСТИЕТО ИМ В КАПИТАЛИ НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА.**

Членовете на Съвета на Директорите не притежават дялове от капитала на други Дружества.

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

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

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **“Карол Стандарт” ЕООД** със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” №57 притежава 350 000 бр. акции или 70,00% от гласовете в общото събрание на дружеството.

- **ИД “Адванс Инвест” АД** със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” №57 притежава 150 000 бр. акции или 30,00 % от гласовете в общото събрание на дружеството.

1.1. ИД “Адванс Инвест” АД – в качеството си на институционален инвеститор акционер, притежаващ 30% от капитала на Дружеството, притежава пряко 30% от гласовете в общо събрание на “Актив Пропъртис” АДСИЦ. ИД “Адванс Инвест” АД, не участва в управителни или контролни органи на други дружества, освен посочените.

1.2. “Карол Стандарт” ЕООД – в качеството и акционер, притежаващ 70,00 % от капитала на Дружеството, не участва в управителни или контролни органи на други дружества.

От учредяването на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е настъпила съществена промяна в броя акции, притежавани от посочените по-горе акционери.

## **2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху дружеството пряко или непряко**

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

Към настоящия момент “КАРОЛ СТАНДАРТ” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” №57, в качеството си на акционер, притежаващ 70% от капитала на “АДВАНС ТЕРАФОНД” АДСИЦ, упражнява контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

## **3. Данни за сделки със свързани лица**

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

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „ АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е сключвало сделки с участието на „ свързани лица“ (по смисъла на т. 6.3.2 от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при

публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа), както и сделки, които са необичайни по вид и/или условия, по които емитентът да е страна, и не е получило предложение за сключване на такива сделки.

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

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

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

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

**Борислав Витанов Петков** – Към настоящия момент г-н Петков е Председател на СД - независим член на съвета на директорите на ФК „Карол“ АД, гр. София, регистрирано по ф.д. 21844/1993 година на Софийски градски съд, седалище и адрес на управление: гр. София, район Възраждане, бул. „Христо Ботев“ №57.

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

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

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

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

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

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

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

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, акционерите притежаващи най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ са учредителите на Дружеството:

- **“Карол Стандарт” ЕООД** със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” №57 притежава 350 000 бр. акции или 70,00% от гласовете в общото събрание на дружеството.
- **ИД “Адванс Инвест” АД** със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” №57 притежава 150 000 бр. акции или 30,00 % от гласовете в общото събрание на дружеството.

##### А) „КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД

- Участие на „КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД в управителни/контролни органи.

„КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД не участва в управителни и/или контролни органи на други дружества;

- Данни за притежание на повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на дружество или контрол.

„КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД не притежава повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на други дружества или контрол освен посоченото.

- Сделки, по които „КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД счита, че може да бъдат признати за заинтересувано лице

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ на „КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

##### Б) ИД “Адванс Инвест” АД

- Участие на ИД “Адванс Инвест” АД в управителни/контролни органи.

ИД “Адванс Инвест” АД не участва в управителни и/или контролни органи на други дружества;

- Данни за притежание на повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на дружество или контрол.

ИД “Адванс Инвест” АД в качеството си на институционален инвеститор акционер, притежаващ 30% от капитала на Дружеството, притежава пряко 30% от гласовете в общо събрание на “Актив Пропъртис” АДСИЦ.

- Сделки, по които ИД “Адванс Инвест” АД счита, че може да бъдат признати за заинтересувано лице

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ на “Аванс Инвест” АД не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

**Станимир Маринов Каролев** – едноличен собственик на капитала на “Карол Стандарт” ЕООД притежава най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на:

№	Наименование	Булстат	Длъжност
1	Дракар ООД	040313800	Управител и съдружник
2	НетТелКом ЕООД	121576356	Управител и едноличен собственик на капитала
3	Мебелор ООД	825287975	Управител и съдружник
4	ФК Карол АД	831445091	Председател на СД и акционер
5	Карол Капитал Мениджмънт ЕАД	131134055	Изпълнителен Директор и едноличен собственик на капитала
6	Карол Финанс ЕООД	131421411	Едноличен собственик на капитала

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ на едноличния собственик и представляващ „КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД - г-н Станимир Маринов Каролев не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че „КАРОЛ СТАНДАРТ“ ЕООД може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

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

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

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

### **1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

НАИМЕНОВАНИЕ **“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД” АД**  
 СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ: гр. София, ул. “Света София” № 5  
 ТЕЛЕФОН (02) 8113752  
 ТЕЛЕФАКС (02) 988 08 22  
 ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) [dichev\\_s@ubb.bg](mailto:dichev_s@ubb.bg)  
 ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB SITE): [www.ubb.bg](http://www.ubb.bg)  
 БУЛСТАТ 000694959 Ю  
 ДАНЪЧЕН НОМЕР (НДР) 1224009980

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

**ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ:** 19.12.1992 г

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

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

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

### **ПРЕДМЕТ**

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

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

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

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



- включително да следи за уставното ограничение за разходите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

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

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

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

#### СРОК НА ДОГОВОРА

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

#### ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Договорът се прекратява без предизвестие:

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

- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР сключи с „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на същото;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР стане кредитор или гарант на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ освен за вземанията си по този Договор за депозитарни услуги.

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

### **ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ**

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

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

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

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ: „Карол финанс“ ЕООД  
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ гр. София, бул. „Христо Ботев“ №57  
ТЕЛЕФОН (02) 980 04 86  
ФАКС (02) 980 04 86  
ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) [karollfinance@karoll.net](mailto:karollfinance@karoll.net)  
ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB SITE) [www.karoll.net](http://www.karoll.net)  
БУЛСТАТ: 131421411  
ДАНЪЧЕН НОМЕР (НДР) 422 009 50 40

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Предлагани услуги:

- Консултации в областта на финансовата и инвестиционна политика, кредитния и финансов мениджмънт, международни финансови отношения;
- Разработване и защита пред финансови институции на бизнеспланове и инвестиционни проекти, съдействие при нужда от външно финансиране;
- Подготовка на документи за финансиране на проекти;
- Банки – реструктуриране и управление
- Кредитиране и управление на риска. Микрокредити и програми за кредитиране на МСП;
- Финансови операции с търговски ефекти;
- Разработване на оздравителни и стабилизационни програми на фирми с оглед обезпечаване погасяването на ползвани кредити, схеми за решаването на проблеми, свързани с необслужвани кредити;

- Контрол върху инвестиционния процес и оптимизиране на разходите
- Консултации на дружества относно капиталовата им структура, консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия;
- Вътрешни финансови ревизии, анализ на финансовото състояние на фирмата, предварителни проучвания и др.
- Чуждестранни инвестиции – посредничество и консултации
- Проучвания, включително за целесъобразност за партньорство, съвместна дейност и/или търговска и/или стопанска дейности;
- Учредяване и управление на инвестиционни фондове;
- Финансов анализ и оценка на предприятия
- Оценка на въздействието върху околната среда на промишлени производства и оценка на щети от стари замърсявания при придобиване на предприятия.

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

##### ПРЕДМЕТ

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

- 1/ 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;
- 2/ извършване на процедури по промяна предназначението на недвижимите имоти, собственост на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- 3/ извършване на подготвителни работи за сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижимите имоти, собственост на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- 4/ 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.
- 5/ управление на недвижими имоти – собственост на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ;
- 6/ създаване на финансово – икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти и вещни права;
- 7/ изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- 8/ изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- 9/ водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ и кореспонденция;
- 10/. 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;

11/ 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:

(а) 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;

(б) 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;

(в) да прихваща срещу своето възнаграждение по този Договор парични средства на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

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

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

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

„Карол финанс“ ЕООД има право на годишно възнаграждение в размер на 3,00% (три на сто) от стойността на активите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ към 31 декември на съответната година, за която се дължи възнаграждението; възнаграждение в размер на 20% от стойността на арендното плащане/наемната цена на отдадения под аренда/наем имот; възнаграждение при продажба на активи на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ в размер на 20% (двадесет на сто) от разликата между продажната цена и отчетната стойност на съответния актив, предмет на продажба.

## **СРОК НА ДОГОВОРА**

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

## **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

Договорът се прекратява в следните случаи:

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

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

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

## **ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ**

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството ще избере оценители на недвижими имоти, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦ, на които да възложи оценката при сделките с недвижими имоти съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ.

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е осъществявало дейности по секюритизация на недвижими имоти и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. След получаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ възнамерява да ангажира за оценяването на недвижимите имоти, които ще придобива, експерти с квалификация и опит в тази област, които отговарят на изискванията на ЗДСИЦ.

## **X. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

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

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество и до датата на изготвяне на настоящия документ не е извършвало дейност. Поради тази причина Дружеството не може да представи финансови отчети, отчети за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за последните три години.

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

Предвид факта, че Дружеството е регистрирано с решение №1/26.04.2005 г. на Софийски градски съд и до датата на изготвяне на този регистрационен документ не е извършвало инвестиционна дейност, не са изготвени междинни финансови отчети за текущата година.

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

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

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

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

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

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ от момента на неговата съдебна регистрация до датата на изготвяне на този регистрационен документ.

#### **6. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

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

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

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



## **XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ**

- **размер на капитала:** 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- **брой акции:** 500 000 (петстотин хиляди) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една;
- **брой на емитираните и изцяло платени акции:** всички емитирани от дружеството 500 000 (петстотин хиляди) акции са платени изцяло при учредяването на Дружеството;
- **номинална стойност на акциите:** 1 (един) лев всяка една или общо 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- **брой на акциите в обращение** към датата на потвърждаване на този регистрационен документ от КФН – 500 000 (петстотин хиляди) акции; брой на акциите в обращение към края на годината – при условие, че бъдат записани всички акции от увеличението на капитала с настоящата емисия, в обращение ще бъдат 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) акции;
- капиталът на "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ е внесен изцяло в парични средства;
- „АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ не притежава собствени акции;
- „АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, на учредителното събрание на „АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ, проведено на 12.04.2005 г. акционерите-учредители приеха решение за първоначално увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една. Настоящият регистрационен документ е изготвен във връзка с това първоначално увеличение на капитала.

Размерът на планираната емисия е 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева, разпределени в 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една. Издаваните акции са от същия клас като записаните на учредителното събрание. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, като не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават предимствено право да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Цялата емисия права се поема от инвестиционен посредник ФК „КАРОЛ" АД, упълномощен да обслужва първоначалното увеличение на капитала и се предлага за публично търгуване на регулиран пазар („Българска фондова борса–София" АД).

Сроковете, в който следва да се извърши емитирането на акциите са както следва:

- начална дата, от която започва прехвърлянето на „правата“ на регулиран пазар: началната дата на сроковете за прехвърлянето на правата и за записване на акциите от увеличението е денят, следващ изтичането на седемдневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“. Началната

датата за прехвърлянето на правата не може да бъде по-късно от 30 (тридесет) работни дни от датата на издаване на лиценз от КФН на „ АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

- краен срок за прехвърляне на правата: 15 (петнадесет) дни от началната дата за прехвърляне на правата. В случай че крайният срок за прехвърляне на правата изтича в неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден;
- начална дата за записване на акции: съпада с датата, от която започва предлагането на правата, т.е. денят, следващ изтичането на седемдневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“;
- краен срок за записване на акции: 36 (тридесет и шест) дни от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. В случай че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден.

Няма лица, които да имат преференциални права за участие в първоначалното увеличение на капитала. На основание чл. 13, ал. 3, изречение последно от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ , т.е. съществуващите акционери не получават право да придобият акции съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Няма лица които притежават опции върху капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ.

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не е издавало опции върху капитала си.

„АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ няма поет ангажимент да издава опции под условие или безусловно да издаде опции в полза на което и да било лице.

Освен описаната по-горе емисия акции от първоначалното увеличение на капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, от датата на учредяване на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ няма промяна в емитирания акционерен капитал на Дружеството и/или броя на акциите или класа акции, от които е съставен, и емитентът не е издавал други емисии акции.

Към момента на потвърждаване на този документ акционерния капитал на Дружеството не е претърпял изменение, считано от датата на учредяване.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Всички акции от капитала на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

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

- право на един глас в общото събрание на акционерите. Акционерите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ 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 дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата;
- право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството. Всяка акция от „АДВАНС ТЕРАФОНД“ 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.

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

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

Общото събрание на акционерите се провежда най-малко един път годишно. Общото събрание на Дружество се провежда по неговото седалище. Първото Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на финансовата година, а следващите редовни общи събрания се провеждат до края на първото полугодие след приключване на отчетната година (съгласно чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които

повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 (пет) на сто от акциите, или Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяването на искането, то съответният регистърен съд свиква общото събрание или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранието. Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в „Държавен вестник“, като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Едновременно с изпращането на поканата за обнародване в Държавен вестник, същата се предоставя на КФН, Централен депозитар и Българска фондова борса – София и се изпраща за публикуване в един централен ежедневник. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

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

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

Съгласно предвиденото в Устава и действащото законодателство (ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон) замяната на банката депозитар и обслужващото дружество се извършва по единодушно решение на всички членове на Съвета на директорите на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ 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 обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, свикано и проведено по

надлежащия ред. 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 по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

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

Условията в Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ не са по-рестриктивни от условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

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

**увеличение по решение на Общото събрание на акционерите.** Увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на Дружеството, взето с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции. При увеличенията на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде

ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала. С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на НАРЕДБА №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба №2”), освен в случаите, когато Дружеството поради изрядното изпълнение на задълженията си за разкриване на информация по глава VI, раздел IV от ЗППЦК и на основание чл. 79, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК е освободено от задължението си да представя проспект. Решението за увеличаване на капитала на Дружеството съдържа следните данни:

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

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

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

разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;

- **намаляване на капитала.** Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции. Капиталът може да се намали чрез: (1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в

случай че размерът на номиналната стойност позволява това, или (2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в Търговския регистър при компетентния регистърен съд.

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

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

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

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

#### **Географско положение**

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

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

- **Земеделски земи и гори:** Дружеството възнамерява да придобива земеделски земи и гори, предоставящи възможности в райони с утвърден аграрен поминък и възможности за развитие на такъв /отглеждане на лозови насаждения, дърводобив и др./



- **Имоти извън регулация:** Дружеството възнамерява да придобива имоти извън регулация, при които има реална възможност за въвеждането им в регулация и предлагащи достъп до подходяща инфраструктура.
- **Имоти в регулация:** Дружеството възнамерява да придобива урегулирани поземлени имоти, предоставящи благоприятни възможности за осъществяване на инвестиционните намерения на дружеството.
- **Индустриални имоти:** Дружеството възнамерява да придобива индустриални имоти в утвърдени индустриални зони, както и в такива с добри перспективи за развитието им като индустриални зони.

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

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

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

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

### **Справедлива цена на придобиване**

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

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

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

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

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

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

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

**7. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

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

а) Офис на емитента – „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ

**1303 СОФИЯ**

**БУЛ. „ХРИСТО БОТЕВ“ №57, вх. 1**

**ТЕЛЕФОН: +359 (2) 980 04 86**

**ФАКС: +359 (2) 980 04 86**

**ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: РАДОСЛАВ МАНОЛОВ**

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

б) Офис на инвестиционния посредник – ФК „Карол“ АД

**1303 СОФИЯ**

**БУЛ. „ХРИСТО БОТЕВ“ №57, вх. 1**

**ТЕЛЕФОН: +359 (2) 981 13 81**

**ФАКС: +359 (2) 980 04 86**

**ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: НИКОЛАЙ МАРТИНОВ**

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

в) „Българска фондова борса–София“ АД

**ГР. СОФИЯ, ПЛ. „МАКЕДОНИЯ“ №1**

**ТЕЛЕФОН: (02) 986 58 63**

**ФАКС: (02) 987 55 66**

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

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

**Изготвили Регистрационния документ:**

---

**Венцеслав Петров**

---

**Борислав Витанов**

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник ФК „КАРОЛ“ АД, с подписите си, положени на 06.06.2005 г. декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

**За Дружеството:**

---

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

---

**Радослав Манолов,**  
Изпълнителен директор

**За ФК „Карол“ АД:**

---

**Красимир Драганов**  
Зам. Председател на СД