



„АГРО ФИНАНС” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

РЕЗЮМЕ

Част III от Проспекта за публично предлагане на акции

**16 137 954 броя акции, вид: безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми
Идентификационен номер: BG1100039061**

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите акции, и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в акциите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, когато са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуването на съдебното производство.

Инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 5 и сл. от настоящия документ, “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Документ за предлаганите ценни книжа с решение 1572-Е от 28.11.2007 г., и Регистрационния документ с решение №406-Е от 07.03.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицата по чл.34, ал. 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорности за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

29.10.2007 г.

1. “АГРО ФИНАНС” АДСИЦ – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“Агро Финанс” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. “Секюритизацията на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

Адресът на управление на “Агро Финанс” АДСИЦ гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” №5, вписано в търговския регистър през месец февруари 2006 г. Дружеството има адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. “Света София” №7, ет.б.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “Агро Финанс” АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Десислава Иванова Йорданова – Председател на съвета на директорите;
- Сава Василев Савов – Заместник-председател на съвета на директорите;
- Огнян Йорданов Калев – Член на съвета на директорите и изпълнителен директор;

Дружеството не е назначавало прокуристи.

Банка депозитар на Дружеството е:

- “Обединена българска банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Света София” №5.

Инвестиционни посредници, упълномощени да обслужват публичното увеличение на капитала на Дружеството, са:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5 и адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. „Св. София” № 7, ет. б.

- “УниКредит Булбанк” АД, гр София, пл. “Света Неделя” №7

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е сключило договор с емитента за изготвяне на Проспекта за първично публично предлагане на акции.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, е Маруся Русева - юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Дружеството използва услугите на адв. Росица Митрева – юрист на обслужващото дружество на Емитента – „Профинет” ЕООД.

При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на следните **Обслужващи дружества**:

- “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” №5, което ще осъществява управление на имотите, правно обслужване и счетоводната отчетност на Дружеството.

- “Профинет” ЕООД, със седалище и адрес на управление град София, район Слатина, ж.к. Манастирска №16, ет.1, ап.3, което ще осъществява управление на имотите, правно обслужване и счетоводната отчетност на Дружеството.

Дружеството е избрало следните **Оценители** на придобиваните недвижими имоти.

- “Брайт Консулт” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Д. Несторов”, бл.119, вх.Б

С определение от 22.01.2007 г. Софийски градски съд назначи, на основание чл. 249, ал. 1 от ТЗ във вр. чл.121 от ЗППЦК, „Агейн такт” ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52, за **регистриран одитор** за проверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 г. По решение на ОС на акционерите със същия одитор е сключен договор за одитиране на отчетите на дружеството за 2007 г. „Агейн Такт” ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители. До този момент, одитора не е заменян.

Настоящото Резюме е изготвено от ИП Ти Би Ай Инвест ЕАД съгласно Договор, сключен между „Агро Финанс” АДСИЦ и ИП Ти Би Ай Инвест ЕАД на 22.10.2007 г.

Отговорни за изготвянето на Резюмето са:

1. Ралица Пеева – Директор “Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

Посоченото по-горе лице с полагане на подписа си на последната страница на настоящия документ, след като е положило всички разумни грижи да се увери, че случаят е такъв, декларира, че информацията, съдържаща се в проспекта, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2006 г. изготвени съгласно МСС и на неаудитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно МСФО към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. Посочените по горе отчети са представени на КФН и БФБ-София. За повече подробности виж. т.8 от настоящия документ.

Дружеството декларира, че оборотния капитал е достатъчен за настоящите му нужди.

За подробности виж. т. 3.4. Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г. и по специално прогнозите за дейността на дружеството за 2007 и 2008 г. Дружеството планира средствата от настоящето трето увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване в средата на м. Януари 2008 г.

лева	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Приходи от основна дейност	-	262 529	3 726 294
Печала/загуба от дейността	- 28 507	128 780	3 162 345
Нетна/печалба загуба за периода на една акция	- 0,04	0,20	0,20
Сума на активите	939 787	2 245 858	21 529 139
в т.ч. парични средства в банкови сметки в лева	157 445	32 450	6 710 076
Нетни активи	583 112	778 780	20 977 874
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954
Брой акции	650 000	650 000	16 137 954
Дивидент на акция	-	-	-

1.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задължнялостта на Дружеството към 31.12.2006 г. съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени по МСФО и към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. съгласно неаудитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно МСФО. Посочените по горе отчети са представени на КФН и БФБ-София. За повече подробности виж. т.8 от настоящия документ.

Дружеството декларира, че оборотния капитал е достатъчен за настоящите му нужди.

лева	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Собствен капитал, в т.ч.	583 112	778 780	20 977 874
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954
Премии от капитал	-	-	1 548 795
Финансов резултат	- 66 888	128 780	3 291 125
Задължения, в т.ч.	356 674	1 467 078	551 265
Краткосрочни задължения	356 674	1 467 078	551 265
вкл. обезпечен дълг	300 000	1 200 000	-
Дългосрочни задължения	-	-	-
вкл. обезпечен дълг	-	-	-

Дружеството няма гарантирана, косвена или условна задължнялост. Задълженията на дружеството в размер на 551 265 лв. са изцяло негарантирани.

1.4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Настоящото трето увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение решението на Съвета на директорите от 12.10.2007 г. Чрез

това трето увеличение на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 19 150 005,76 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (закупуване на недвижими имоти (земя) с цел тяхното управление и получаване на доход). Виж Регистрационен документ, “Инвестиционни цели и ограничения”. “Агро Финанс” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън покупко-продажбата на недвижими имоти, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и сделките, пряко свързани с осъществяването на тези дейности, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В този смисъл приходите от публичното предлагане на акции ще се използват само за извършване на обичайната търговска дейност на емитента.

Приходите от набрания капитал няма да се използват за финансиране на придобивания на други дружества.

В следващата таблица са представени вижданията на Дружеството за начина на усвояване на средствата от третото увеличение на капитала (при условие, че бъде записан пълния обем от предложените акции).

Прогноза за усвояване на средствата от третото увеличение на капитала на "Агро Финанс" АДСИЦ				
Месец	Цел	Средна цена	Придобит и декари за месец	Общо усвоени средства
Януари.08	покупка на земеделска земя	265	5 000	1 325 000
Февруари.08	покупка на земеделска земя	265	8 000	2 120 000
Март.08	покупка на земеделска земя	275	10 000	2 750 000
Април.08	покупка на земеделска земя	275	10 000	2 750 000
Май.08	покупка на земеделска земя	285	14 000	3 990 000
Юни.08	покупка на земеделска земя	285	14 000	3 990 000
Юли.08	покупка на земеделска земя	295	7 000	2 065 000
Общо			68 000	18 990 000

В посочените цени са включени всички транзакционни разходи по придобиването на земята.

Дружеството планира средствата от третото увеличение на капитала да бъдат на разположение за усвояване в средата на м. Януари 2008 г.

Дружеството планира и четвърто увеличение на капитала, средствата от което ще финансират дейността на Дружеството след средата на м. Юли 2008. За подробности виж т. 3.4. „Прогнозни данни за дейността на дружеството до края на 2010 г.”

1.5. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Използваните в Проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови

планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

Дейността на “Агро Финанс” АД СИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

1.5.1. Рискове при инвестирането в земеделски земи (секторни рискове)

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти (земеделски земи) са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти (земеделски земи), както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и отгук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Дружеството инвестира и планира да инвестира средствата си основно във земеделска земя. Дружеството може да инвестира и във други видове недвижими имоти, отговарящи на изискванията на Устава на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти и по-специално на пазара на земеделска земя; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжка на имотите; икономическия климат в страната и други.

- **Ликвиден риск**

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че парцел притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвращаемост от дейността на Дружеството.

Пазарът на земеделски земи се формира в момента и става все по ликвиден. Поради това ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост Дружеството ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, недвижимите имоти, собственост на Дружеството, ще бъдат преоценявани най-малко веднъж годишно от лицензиран оценител. Намаление на цените на земеделски земи би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Възможно е, в случай че акциите на Дружеството се търгуват близо до нетната

стойност на една акция, цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба.

Дружеството счита, че стойността на земеделските земи е все още подценена в сравнение с другите държави членки на Европейския съюз и на този етап от развитието на пазара, стойността на земята ще се покачва.

- ***Дълги срокове за придобиване на активите***

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне сключването на сделката 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 по придобиване на земята. Това от своя страна може да доведе до повишаване цената на придобиване, както и до прекратяване на предварително сключени споразумения с потенциални арендатори. По този начин биха се влошили предварителните прогнози на Дружеството, залагащи активи с подценена стойност и надценени възможности за генериране на приходи.

За да ограничи този риск, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски земи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

Процесът на придобиване на недвижими имоти, които отговарят на инвестиционните цели на Дружеството, може да е свързан с периода на забавяне между времето на набиране на капитала и самото инвестиране, поради действието на различни фактори – технологичен период на придобиване, липсата подходящи имоти, други непредвидими обстоятелства. Това се отразява пряко върху доходността на Дружеството и 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, “Агро Финанс” АДСИЦ инвестира и планира да инвестира в активи, които отговарят в най-голяма степен на инвестиционните цели на Дружеството. Не се предвижда инвестиране в имоти при наличието на свободни парични средства, когато предварителните анализ и прогнози показват липса на добри перспективи или ниска доходност.

- ***Намаление на равнището на рентите***

Основна част от текущите приходи на Дружеството ще идват от рентата, която ще бъде договорена при предоставяне на земята за обработка от арендатори. Намаление на пазарните нива на рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на рентите чрез сключване на дългосрочни договори за отдаване под аренда и диверсификация на инвестициите в различни регионални области на страната.

- ***Зависимост на Дружеството от арендаторите на земеделски земи***

Една част от приходите на Дружеството се формират от получените 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 извършва и смята да извършва подбор на същите, като предпочитани ще бъдат фирмите доказали своите професионални умения в сферата си на работа.

Издаването в неплатежоспособност на някой от арендаторите/наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност, а в същото време и спад в общата заетост на инвестиционните имоти и по-ниска възвращаемост. Обявяването в несъстоятелност на някой от арендаторите или наемателите, както и други мерки по защита на инвестициите биха довели до извършване на допълнителни разходи за дружеството.

- ***Ниска заетост на инвестиционните имоти и забава при отдаване под аренда***

Дружеството не гарантира пълна заетост на отдаваните от него земи под аренда. Възможно е да възникнат периоди, през които поради технически причини или пазарни условия да не бъдат привлечени арендатори. Липсата на арендатори за продължителен период от време би се отразило пряко върху намаляване на планираните приходи от аренда от дадения имот.

С оглед ограничаването на този риск Дружеството извършва инвестиции в земеделски имоти след предварително проучване и съобразяване с тенденциите за развитие на района, както и с нагласите на бъдещите арендатори. Дружеството ще маркетира агресивно свободните си площи и ще се стреми да отдава притежаваните площи дългосрочно.

- ***Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране***

С развитието на българския пазар на земеделска земя конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти се засилва. Това би могло да доведе до временен дисбаланс между търсене и предлагане, и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения на пазара на земеделски имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

1.5.2. Рискове, специфични за Дружеството

- ***Оперативен риск***

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото “Агро Финанс” АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващите дружества, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби “Агро Финанс” АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващи дружества и банка-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

“Агро Финанс” АДСИЦ е избрало “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД и „ПрофиНет” ЕООД за обслужващи дружества. Обслужващите дружества подлежат на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

“Агро Финанс” АДСИЦ е възложило на “Обединена Българска Банка” АД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в устава на дружеството и закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на “Обединена Българска Банка” АД като банка-депозитар са регламентирани в сключения между нея и “Агро Финанс” АДСИЦ договор за депозитарни услуги. Съществените условия на договора са подробно описани в раздел 6 от Регистрационния документ. “Обединена българска банка” АД отговаря на изискванията на чл.173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с цел защита на интересите на инвеститорите, замяната на банката-депозитар е възможна само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

Отново, с цел защита на инвеститорите, членовете на съвета на директорите на дружеството отговарят на изискванията на чл.8 от ЗДСИЦ.

- ***Неетично и незаконно поведение.***

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

- ***Напускане на ключови служители.***

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има силно ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

1.5.3.Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

- ***Регулационен риск***

Това е рискът Дружеството да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и подзаконови нормативни актове.

Вероятността за неблагоприятна промяна в нормативната уредба е сравнително малка, доколкото подобни дружества са неделима част от развитите финансови пазари. Т.е. би могло да се очаква, че ще се търсят законодателни промени, които да подпомогнат развитието на дружествата със специална инвестиционна цел, отколкото обратното.

- ***Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.***

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данъка върху печалбата, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в Закона за корпоративното подоходно облагане е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък. Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

- ***Риск от забавен икономически растеж.***

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне дейността на “Агро Финанс” АДСИЦ, а оттам и печалбите му. Считаме, че полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентоспособност, както и привличането на нови инвестиции създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план. Членството на страната в Европейския съюз способства за нови инвестиции, включително и от използването на средства от структурни фондове.

- ***Кредитен риск.***

В следствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията и стабилния икономически растеж, държавната кредитоспособност бе значително подобрена след 2004 г.

През 2005 г. и 2006 г. положителната тенденция в развитието на страната продължи и в следствие на това на 10 февруари 2005 г. Standard & Poors потвърди инвестиционния кредитен рейтинг на България ВВВ-, като промени перспективата от стабилна на положителна. На 27.10.2005 г. за втори път през текущата година Standard & Poors преразгледа кредитния рейтинг на страната като го повиши от ВВВ- (положителна перспектива) на ВВВ (положителна перспектива). На 17 август Fitchratings 2005 г. повиши дългосрочния рейтинг на България в чужда валута от ВВВ- със стабилна перспектива на ВВВ със стабилна перспектива, а в местна валута – от ВВВ на ВВВ+. През м. юли т.г. тези рейтинги бяха потвърдени. На 01.03.2006г. Moody’s повиши рейтинга на облигациите и дългосрочните ценни книжа в чужда валута, на дългосрочните банкови депозити в чужда валута и на дългосрочните ценни книжа в местна валута на Ваа3 със стабилна перспектива, а на 23.03.2007 г. потвърди рейтинга като промени перспективата на положителна. Standard & Poors също повиши кредитния рейтинг на 26.10.2006 г. от ВВВ- на ВВВ- в чуждестранна валута.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което при равни други условия, води до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

- **Валутен риск.**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

Що се отнася до валутните операции на Дружеството, управляващите Дружеството възнамеряват да извършват операции предимно в лева, с малка част в евро при изключителни случаи. По този начин, операциите на Дружеството няма да бъдат изложени на значителен валутен риск.

Дружеството би било изложено на валутен риск и при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

- **Инфлационен риск.**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло, механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

- **Политически риск.**

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основните политически приоритети на Република България – активна работа след присъединяване към Европейския съюз по хармонизиране на законодателството и спазване на поетите от страната ангажменти.

- **Други системни рискове.**

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

1.5.4.Рискове, свързани с инвестиции в акции от настоящата емисия

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация относно рисковите фактори, характерни за предлаганите акции, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

- ***Понижение на пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството***

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани “колебания на цените”, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

- ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

- ***Инфлационен риск***

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане в тези нива и през следващите години.

- ***Валутен риск***

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро/1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

- ***Риск от разводняване на стойността на акциите***

Съгласно параграф 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 година за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, „Разводняване на капитала (на стойността на акции) е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция”.

Емисионната стойност на една акция от предлаганата в настоящия Проспект емисия е равна на 1,20 (един лев и двадесет стотинки) при номинална стойност от 1 (един) лев.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен междинен счетоводен баланс (към 30.09.2007 г.) е 1.30 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 8,33%.

В случай, че настоящото трето увеличение на капитала на дружеството бъде реализирано в пълен обем, собствения капитал на Емитента ще бъде в размер на 40 343 418,80 лева, а броя издадени акции ще е в размер на 32 275 908 бр. В резултат на предстоящото увеличение балансовата стойност на една акция (към 30.09.2007 г.) ще бъде 1,25 лв., което представлява разводняване на капитала в размер на 3,85%. След обявяване на решението за увеличаване на капитала, акциите на Дружеството се търгуват на нива между 1,23 лв. - 1,35 лв. за акция.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е “Агро Финанс” АДСИЦ (с еквивалент на английски език “Agro Finance” REIT). Дружеството е учредено в България на 30.01.2006 г., със седалище гр. София, р-н Оборище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав”, № 5. Страницата на дружеството в Интернет е: <http://www.agrofinance.bg>. Дружеството има адрес за кореспонденция : гр. София, ул. „Света София” №7, ет. 6, тел: +359 (2) 935 06 36, факс: +359 (2) 935 06 49.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 23.02.2006, парт. № 101897., том 365, страница 50, рег. 1, по фирмено дело № 2125/2006 година.

Дружеството има единен идентификационен код: 175038055. Емитентът упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Дружеството е учредено за срок от седем години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър.

Дружеството не е преобразувано и консолидирано; няма дъщерни дружества; не са осъществявани прехвърляния или залог на предприятието; не е осъществявано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност, извън обичайния ход на дейността; не са правени промени в предмета на дейност; няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност.

Няма отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от Дружеството към други дружества.

След учредяването си “Агро Финанс” АДСИЦ е придобило 6 006 имота, предмет на секюритизация. За извършените от дружеството инвестиции виж. т.3.3.4.”Придобити от дружеството недвижими имоти”.

“Агро Финанс” АДСИЦ не е извършвало никакви други инвестиции, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества.

С решение № 3 от 27.09.2007 г. Софийски градски съд вписа първото увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв., чрез издаване на 150 000 лв. обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка.

С решение № 4 от 09.05.2007 г. Софийски градски съд вписа второто увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 1 613 954 лв., чрез издаване на 15 487 954 лв. обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка.

На 13.07.2007 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс” АДСИЦ, на което са приети отчета на съвета на директорите, отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите, доклада на специализираното одиторско предприятие и годишния финансов отчет. Освободени са от отговорност членовете на съвета на директорите за дейността им през 2006 г. и е избрано специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт” ООД за регистриран одитор на дружеството за 2007 г. На същото събрание е променен и състава на съвета на директорите, като резултат от проведените публични увеличения на капитала. Променен е и Уставът на Дружеството в съответствие с настъпилите изменения на законовата нормативна уредба.

С решение на Съвета на директорите от 26.10.2007 г. е избрано и съответно е сключен договор с още едно обслужващо дружество, което да извършва дейността по обслужване на недвижимите имоти, правно обслужване и осъществяване на счетоводната отчетност на дружеството.

2.2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Предметът на дейност на “Агро Финанс” АДСИЦ е: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти(секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Агро Финанс” АДСИЦ не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или от дружество в сферата на услугите. Основните цели на дружеството са: придобиване, окрупняване и отдаване под аренда на парцели земеделска земя, с цел постигане на доход чрез наем или продажба на придобитите имоти. За периода на съществуването си, Дружеството не е променяло предмета си на дейност. За приходите на дружеството виж т.8 „Финансова информация”.

Основният пазар, касаещ дейността на Дружеството е пазарът на недвижими имоти, и по-специално пазарът на земеделска земя. Съгласно ЗДСИЦ, „Агро Финанс” АДСИЦ може да секюритизира само недвижими имоти намиращи се на територията на Република България.

Дейността на Дружеството не е повлияна от извънредни фактори, няма сезонен характер, не е зависима от патенти, лицензи за продукти и др. или от нов производствен процес.

Конкуентоспособността на Дружеството се обуславя от следните предпоставки:

- Учредено е от едни от най-големите компании от групата на „Ти Би Ай” в България, които са основни негови акционери и към настоящия момент;
- Изградена е ясна процедура по придобиване на недвижимите имоти, чрез широка мрежа от агенти на Дружеството;
- Осигурена е постоянна ликвидност, спомагаща за провеждането на гъвкава политика по отношение придобиваните имоти;
- Дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от корпоративен данък.

2.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

2.3.1.Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;

- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

Дружеството секюритизира недвижими имоти (поземлени имоти). С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може по решение на Съвета на директорите може да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 100 милиона лева.

Дружеството възнамерява да поддържа балансиран и качествен портфейл от имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива недвижими имоти (активи за секюритизация) с приходите от лихви, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

2.3.2.Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Съгласно своя Устав, Дружеството може да инвестира в право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Дружеството може да придобива вещни права върху: поземлени имоти (земя), определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

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

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

Съгласно закона и Устава на Дружеството, то не може да придобива недвижими имоти, които са обект на правен спор.

При избора на имоти за секюритизиране Дружеството се ръководи и ще се ръководи от приетите от Съвета на директорите конкретни критерии в рамките на общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава (вж. “Критерии за избор на недвижими имоти”).

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира временно свободните си средства по всички позволени от закона начини, които към настоящия момент включват:

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

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. Последното ще бъде направено, когато Съветът на директорите на Дружеството прецени, че подобна инвестиция е в най-добър интерес на неговите акционери.

Съгласно своя Устав, Дружеството може да придобива нови активи.

2.3.3.Критерии за избор на недвижими имоти

Дружеството инвестира средствата си основно в земеделски земи. За диверсификация на портфейла от недвижими имоти Дружеството може да придобива и поземлени имоти в урбанизирани територии, предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции. Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права и върху новоизградени и завършени сгради – жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

При избор на земеделски земи, Съветът на директорите на Дружеството ще се ръководи от общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава, както и от следните конкретни и основни критерии:

- ✓ Цена на придобиване;
- ✓ Географско разположение;
- ✓ Обработваемост на земеделската земя;

• *Цена на придобиване*

Това е определящ критерий, от който се ръководи Дружеството при придобиване на земеделска земя.

Цената на придобиване трябва да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени за тази категория земеделска земя в района, където се намира парцела или по-ниска.

• *Географски разположение*

Не съществуват предварителни ограничения относно географското разположение в страната, където ще бъдат придобивани земеделски земи. Закупуват се земи в тези региони, в които почвата има качества, подходящи за земеделска обработка. След като Дружеството акумулира портфейл от земеделска земя, Дружеството ще определи приоритетни землища, в които ще съсредоточи дейността си, по закупуване, комасиране и арендоване.

• *Обработваемост на земеделската земя*

Дружеството се стреми да закупува земеделски земи, които се обработват.

Освен горните три основни критерии, от значение при избора на земеделска земя за закупуване са и:

- Наличие на арендатори или кооперации, обработващи земята в съответното землище;
- Наличие на договори за наеми и аренда;
- Възможности за окрупняване на притежаваните земеделски земи. Парцелите с по-голяма площ предлагат възможности за по-ефективна обработка на земята и се

предпочитат от арендаторите, но имат по-висока стойност на придобиване отколкото средната пазарна цена за съответния регион.

- Приоритетно се закупуват парцели с площ над 10 дка, но не се изключва и възможността да бъдат закупени парцели под 10 дка.
- Купуват се приоритетно парцели от първа до пета категория, но се допуска закупуването на парцели и с по-ниска категория.
- Денивелацията на парцелите да не е по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделската земя, подлежаща на закупуване, да е с „правилна форма”.
- Поливност, отстояние от път и голямо тържище, наличието на допълнителни ограничения за ползване на имота: електропровод, водопровод, газопровод, вододайна зона и др.

2.3.4. Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към 30.09.2007 г. Дружеството е придобило 6 006 бр. недвижими имота (земеделска земя), предмет на секюритизация, с обща площ 46 594,78 дка.

2.3.4.1. Вид на недвижимите имоти и дял на всеки вид от общо секюритизирани имоти

Общо придобити от Дружеството имоти към 30.09.2007 г. по видове имоти

Вид на имота	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Поземлени имоти в горски територии	141,33	0,30%
Поземлени имоти в земеделска територия	46 453,45	99,70%
Поземлени имоти в урбанизирана територия	0,00	0,00%
Общо	46 594,78	100,00%

Поземлени имоти в земеделски територии към 30.09.2007 г.

Категория	Обща площ	% от общия обем закупена земя от вида - земеделска земя
I	4,19	0,01%
II	1 744,12	3,75%
III	16 900,45	36,38%
IV	13 768,38	29,64%
V	8 384,43	18,05%
VI	3 700,97	7,97%
VII	1 030,79	2,22%
VIII	342,23	0,74%
IX	409,53	0,88%
X	168,35	0,36%
Общо	46 453,45	100,00%

2.3.4.2. Местонахождение на имотите и дял според местонахождението им от общо секюритизираните имоти

Към 30.09.2007 г.

Област	Обща площ в декари	% от общия обем закупена земя
Бургас	1 702,38	3,65%
Варна	284,78	0,61%
Велико Търново	3 463,52	7,43%
Видин	2 720,55	5,84%
Враца	8 648,67	18,56%
Габрово	23,01	0,05%
Добрич	154,41	0,33%
Ловеч	962,02	2,06%
Монтана	9 655,72	20,72%
Пазарджик	68,09	0,15%
Плевен	7 010,24	15,05%
Разград	1 112,03	2,39%
Русе	2 853,27	6,12%
Силистра	227,54	0,49%
Сливен	3,68	0,01%
София	20,80	0,04%
Стара Загора	1 200,23	2,58%
Търговище	1 751,91	3,76%
Хасково	360,56	0,77%
Шумен	3 740,07	8,03%
Ямбол	631,30	1,35%
Общо	46 594,78	100,00%

2.3.4.3. Описание на недвижимите имоти; Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти; Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и дела имот общо секюритизираните недвижими имоти; Застрахователното дружество или дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Придобитите от “Агро Финанс” АДСИЦ недвижими имоти представляват парцели земеделска земя.

След придобиването на имотите не са правени подобрения и допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активите в експлоатация.

Отдадени и неотдадени под аренда, недвижими имоти към 30.09.2007 г.

Вид имот	Общ брой имоти	Декари	% от общия обем придобита земя
Неотдадени под аренда имоти	5 944,00	46 062,86	98,86%
Отдадени под аренда имоти	62,00	531,92	1,14%
Общо	6 006,00	46 594,78	100,00%

Земеделската земя не подлежи на застраховане. Тъй като плановете на дружеството са да отдава под аренда максимално количество от притежаваната от него земеделска земя, грижата за застраховане на земеделската продукция, добивана от земята, ще е на арендаторите.

2.3.4.4. Оценка на недвижимите имоти

Данните за оценките на недвижимите имоти към датата на закупуване и датата на изготвяне на финансовите отчети към 31.12.2006 г. и 30.09.2007 г. представляват Приложение, неразделна част от настоящия Проспект.

В изпълнение на чл.20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е извършило оценка на придобитите имоти към 30.09.2007 г..

В следващата таблица е представена информация за сумата на оценките при придобиването на имотите и преоценките на недвижимите имоти със съответната сума от междинния неаудитиран отчет на дружеството към 30.09.2007 г. (годишен счетоводен отчет към 31.12.2007 г.)

Период	Брой имоти	Оценка при придобиване	Оценка в края на периода
31.12.2006 г.	1 630	1 962 048	2 087 296
30.09.2007 г.	6 006	10 502 552	13 968 328

Статистическа информация за подобни недвижими имоти е представена в т.4.4.2. „Пазар на земеделската земя в България”.

2.3.4.5. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюитизарените активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет

След датата на последния годишен отчет и последния междинен отчет (30.09.2007 г.) Дружеството не е придобивало нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюитизарените активи.

2.3.4.6. Информация за относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски, от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Съгласно междинния неаудитиран отчет на Дружеството към 30.09.2007 г. вземанията от аренда възлизат на 4 588 лв., като неплатени към датата на Проспекта са 4 394 лв., което представлява 95,78% от общо вземаният по аренда. Съгласно сключените договори, плащанията по тях се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 01.10.2007 г.

2.3.4.7. Информация за планирани значителни материални дълготрайни активи и описание на екологичните проблеми, които могат да заееснат използването на дълготрайните материални активи на дружеството

Съгласно предмета си на дейност и основните инвестиционни цели и ограничения, Дружеството секюитизира недвижими имоти, като инвестициите на дружеството са насочени предимствено към закупуване на земеделска земя. Уставът на Дружеството позволява и секюитизация на други видове недвижими имоти, но на този етап основната

стратегия е насочена към закупуването, окрупняването и отдаването под аренда на максимално количество земеделска земя.

Като процент от разходите и активите, закупуването на един парцел земеделска земя (поради малките размери на парцелите в страната) не представлява значителен дълготраен актив.

Наличието на екологични проблеми би могло да се отрази негативно върху използваемостта на земята и земеделската продукция, която се реализира от нея. Това от своя страна би се отразило на приходите на Дружеството получавани от арендоването на земята.

Дружеството има ясна стратегия и критерии за закупуване на земеделска земя в екологично чисти райони с потенциал и възможности за сериозно земеделие.

3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

3.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е сравнително ново и към датата на изготвяне на проспекта все още е в процес на натрупване на активи. Към датата на съставяне на проспекта са налични одитирани счетоводни отчети, изготвени съгласно МСФО към 31.12.2006 г. и междинни неодитирани отчети към 30.09.2007 г., изготвени съгласно МСФО. Формираните към края на 31.12.2006 г. „Приходи от дейността” на Дружеството са в размер на 263 хил. лв. и са осчетоводени в статията „Други приходи”. Тази сума представлява стойността на преоценката на инвестиционните имоти към края на 2006 г. Към 30.09.2007 г. „Приходите от дейността” са в размер на 3 726 294 лв. За придобитите от дружеството недвижими имоти, предмет на секюритизация виж т.3.3.4.”Придобити от Дружеството недвижими имоти”.

Към 31.12.2006 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти на стойност 2 087 хил. лв. (съгласно направената пазарна оценка на закупената земеделска земя към 31.12.2006 г.). Към 30.09.2007 г. стойността на придобитите от Дружеството имоти е в размер на 13 968 хил. лв. (съгласно направената пазарна оценка към 30.09.2007 г. на придобитите имоти), което представлява нарастване спрямо края на 2006 г. с близо 570%. „Предоставените аванси” в баланса са формирани от аванси предоставени на агенти на Дружеството за закупуване на земеделска земя. Задълженията към доставчици са формирани от задължения на Дружеството по придобитата земеделска земя, агентски комисионни и дължимите суми на оценителите, за оценка на придобитите имоти. Задълженията към финансови предприятия към 31.12.2006 г. представляват усвоената сума по двете кредитни линии, предоставени от „Корпоративна Търговска Банка” АД и „Стопанска и Инвестиционна Банка” АД. Към 30.09.2007 г. и двете кредитни линии са изцяло погасени и Дружеството няма задължения към финансови предприятия. За повече подробности относно получените от Дружеството банкови кредити виж т.3.2.3.

Отчетите на дружеството са оповестени в т. 8 от настоящия документ „Финансова информация”.

Няма значими, необичайни и редки събития или нови разработки, които да се отразяват върху приходите на Дружеството.

Относно инфлацията, икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. “Рискови фактори”.

3.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството към 31.12.2006 г., "Агро Финанс" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 32 хил. лева. Към 30.09.2007 г. (съгласно неодитирания отчет на Дружеството) разполагаемите парични средства са в размер на 6 710 076 лв.

3.2.1. Описание на вътрешни и външни източници на ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразяван с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта за акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 20:1.

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 16 137 хил. лв. по номинал, изцяло записан и изцяло внесен.

Към момента Дружеството не използва външно финансиране под формата на банкови кредити

По-подробна информация за използваните заеми от дружеството е дадена в т.3.2.3.

В следващата таблица са представени коефициентите за ликвидност на дружеството.

Анализ на ликвидността		30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Коефициент на обща иквидност	Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения	0,90	0,09	13,66
Коефициент на незабавна ликвидност	Пари/Краткосрочни задължения	0,44	0,02	12,17

Подробна информация за количествата парични потоци е дадена в счетоводните отчети на емитента, предоставени на КФН и оповестени в т.8 „Финансова информация”.

3.2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави и ще се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

От началото на дейността му до момента Дружеството се финансира основно чрез акционерния си капитал и банкови кредитни линии. Ползваните банкови кредитни линии в началото на 2007 г. са изцяло погасени със средства от предишното (второ) увеличение на капитала на Дружеството. Ползваното банково финансиране е ефективен начин дружеството да не спира инвестиционния процес в моментите преди получаването на средствата от второто увеличение на капитала.

Набрания капитал от настоящото увеличение ще се използва за финансиране на дейността на Дружеството по закупуване на недвижими имоти.

Дружеството не планира използването на заемни средства, преди стартирането на усвояването на средствата от настоящото (трето) увеличение на капитала.

3.2.3. Данни за заеми, получени от Дружеството

Дата на сключване на кредита	Кредитор	Вид на заема	Размер (лева)	Падеж	Обезпечение	Усвоен размер към 31.12.2006 г.	Погасен
22.8.2006	СИБАНК	кредитна линия	1 000 000	10.6.2007	Залог на акции, собственост на трето лице	1 000 000	14.5.2007
28.12.2006	Корпоративна търговска банка АД	кредитна линия	2 000 000	26.6.2007	Залог на акции, собственост на трето лице	200 000	11.5.2007

3.2.4. Използвани финансови инструменти

Дружеството не е инвестирало средства и не е използвало каквито и да било финансови инструменти.

3.2.5. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи

"Агро Финанс" АДСИЦ няма ангажименти за извършване на капиталови разходи, извън разходите за инвестиции в имоти за секюритизация (основна дейност).

Информацията за научноизследователска и развойна дейност не е относима към дейността на емитента.

3.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на недвижими имоти и по-специално пазара на земеделски земи, така както ги вижда Дружеството, и прогнозни финансови данни за неговата дейност до края на 2007 г. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница на Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижимите имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различават значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

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

- Система за агропазарна информация – САПИ ООД;
- Национално сдружение "Недвижими имоти";
- Министерство на земеделието, горите и аграрната реформа;

3.3.1. Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България, имащи отношение към дейността на емитента

• Недвижими имоти в България

Пазарът на недвижими имоти е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката на България. Възходящата тенденция на цените на жилищните имоти и офиси, индустриалните земи, земеделските земи прави инвестирането в такъв вид активи доходно.

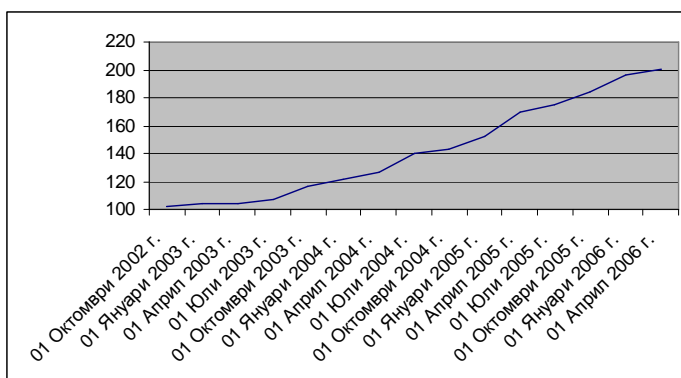
Приемането на България в ЕС и членството в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. В следствие на това последните няколко години се наблюдава повишен интерес от страна на чуждестранни физически и

юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими имоти в страната.

Секторът може да се раздели на няколко подсектора: пазар на имоти за жилищни нужди, офиси, земи в индустриални зони, земеделски земи. Докато пазарът на имоти за жилищни нужди и офиси се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане в големите градове и по-известните курортни комплекси, пазарът на земеделска земя е структуриран в силно развити земеделски райони с подходящи почвени и климатични условия.

Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти са твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот. Докато на пазара на имоти за жилищни нужди вече се усеща пренасищане, при офисите се наблюдава повишаване на търсенето, което не може да бъде постигнато от предлагането на такива имоти. Тенденции на пазарът на земеделска земя са също към повишаване на търсенето на определени ценови нива. Очакванията са, че след влизането на България в ЕС в началото на 2007 г. цените на земите ще продължат да се повишат и ще се доближават до тези в страните от Централна и Източна Европа. Двигател на тази тенденция са не само големите земеделски производители, но и появилите се дружества със специална инвестиционна цел. Фондове за земеделска земя в момента са едни от най-активните купувачи на земеделска земя в страната. Появата им всъщност бележи и един изцяло нов етап от развитието на пазара на земя в България. Ако преди това сделките за земеделските имоти бяха предимно спорадични и най-често свързани с чисто формално прехвърляне на собствеността, тенденцията вече е на покупката им да се гледа като на дългосрочна инвестиция. Вече може да се говори за присъствието на реални инвеститори на този пазар, макар все още в това понятие да не се включват и чуждестранните предприемачи.

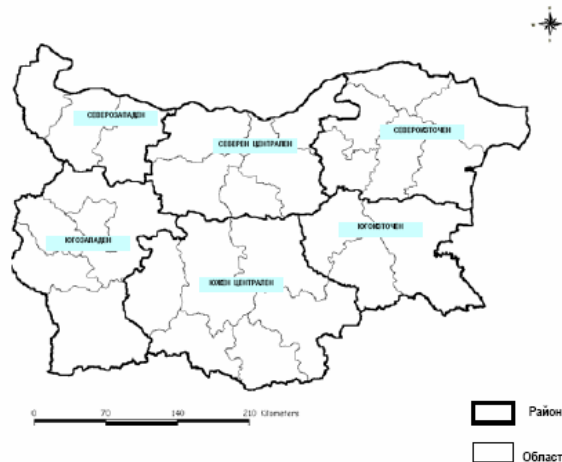
Тези тенденции на пазара на недвижими имоти са отразени във въведения през 2002 г. специален пазарен индекс – REMI. Той е разработен от Националното сдружение “Недвижими имоти” (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); имоти с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); земя (земеделска и за индустриално ползване).



От въвеждането му до началото на 2006 г. индексът се е покачил над 100% от 100 до 200,7 пункта. За съжаление индексът не се поддържа и последната информация на интернет сайта на НСНИ е към края на април 2006 г.

- **Земеделски земи в България**

Площта на страната е групирана в 6 района съгласно номенклатурата на териториалните статистически единици (NUTS) на Европейския съюз.



Северозападен район обхваща областите Видин, Враца и Монтана;

Северен централен район – Велико Търново, Габрово, Ловеч, Плевен и Русе;

Североизточен район – Варна, Добрич, Разград, Силистра, Търговище и Шумен;

Югоизточен район – Бургас, Сливен и Ямбол;

Южен централен район – Кърджали, Пазарджик, Пловдив, Смолян, Стара Загора и Хасково;

Югозападен район – Благоевград, Кюстендил, Перник, София-град и София – област;

Площта със селскостопанско предназначение (ПССП) се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи със селскостопанско използване (вкл. високопланински пасища и затревени повърхности със слаб продуктивен потенциал) и необработваните повече от три години земеделски земи. ПССП през 2006 год. е 5 709 733 ха и заема 51,4% от територията на страната. През 2005 г. ПССП е била в размер на 5 725 663 ха. Относителният ѝ дял намалява през 2006 г. незначително (с 0,28%) спрямо предходната година.

Използваната земеделска площ (ИЗП) се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи, семейните градини и оранжерийните площи.

Обработваема земя са площите, които се включват в сеитбооборота, временните ливади с житни и бобови треви и угарите.

ИЗПОЛЗВАНА ЗЕМЕДЕЛСКА ПЛОЩ
ПРЕЗ 2006 ГОДИНА ПО РАЙОНИ ЗА ПЛАНИРАНЕ



С най-голям относителен дял на **използваната земеделска площ** в България е Североизточният район – 23,7% от ИЗП в страната (1 228 хил. ха) , следват Южен централен – 20,5%, и Северен централен – 19,7%. ИЗП през 2005 год. е 5 265 хил. ха или 47,4% от територията на страната. Като цяло за страната се наблюдава незначително намаление от 1,4% на относителния дял на използваната земеделска площ спрямо общата площ на страната.

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ОБРАБОТВАЕМАТА ЗЕМЯ
ПРЕЗ 2006 ГОДИНА ПО РАЙОНИ ЗА ПЛАНИРАНЕ**



Районът с най-много **обработваема земя** в България е Североизточен – 1 002 хил. ха (32,4% от обработваемата земя в страната), следван от Северен централен – 686 хил. ха (22,2%) и Южен централен – 531 хил. ха (17,2%). Обработваемите земи в България през 2005 год. са 3 128 хил. ха и представляват 59,4% от използваната земеделска площ (ИЗП). Наблюдава се незначително намаление на обработваемата земя в сравнение с предходната година.

3.3.2. Пазар на земеделски земи в България

Тъй като “Агро Финанс” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна, което основно инвестира средствата си в закупуване на недвижими имоти и по специално в земеделски земи, представяме по-детайлна информация за развитието на пазара на земеделски земи в България.

- ***Развитие на пазара на земеделски земи***

За разлика останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започна развитието си едва през 1998 г. Пазарът на земеделски земи стартира през 1998 г. в резултат на проведената реформа, при която част от собствениците вече имат възможност да се разпореждат със своята собственост. През 1999 г. се активизира предлагането на земи, но търсенето все още е слабо и пазара е нерегулиран. Периодът 2000 г.-2003 г. се характеризира с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 г. значително се увеличиха сделките за земеделска земя, като тази тенденция се доразви през 2005 г., когато пазара на земеделски земи стана активен и атрактивен за инвеститорите.

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост с доходността от земеделското производство. Силен стимул за развитието на пазарните отношения са договорените финансови субсидии за подпомагане на земеделското производство след 2007 г. (членството на страната в ЕС). Освен очакваните субсидии за земеделските производители, влияние на пазара оказват и очакванията цените на земеделските земи да се доближат до тези в страните от ЦИЕ.

През 2006 г. пазарът на земеделски земи се характеризираше с относителна балансираност между търсенето и предлагането за повечето региони на страната. Новата тенденция е търсенето на земи в диапазона I-III-та категория и диференциране на офертните цени за покупки и за рента според категорията на земята. Най-силно е търсенето на земи за развитие на селско стопанство. Въпреки това бележат ръст и сключени сделки за покупка на земеделска земя за нестопански цели. Цените и в двете категории отчитат сериозен ръст за 2006 г.

• Тенденции на пазара

В следващите таблици са показани основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти по региони. Към датата на съставяне на настоящия документ е налична статистика за края на 2006 г.

Сделки осъществени през периода 2000/2006 г.

Райони	Брой сделки							Брой сделки за периода 2000/2006 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	970	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19 910	39 776
Северен Централен	2 065	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	19 822	61 305
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781	101 704
Югоизточен	1 436	2 332	4 676	4 740	8 148	11 474	12 468	45 274
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942	53 742
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 946	2 607	16 921
За страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48 437	66 345	92 530	318 722

Количество продадена земя през периода 2000/2006 г.

Райони	Продадена земя - (дка)							Продадена земя за периода 2000/2006 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	16 024	18 750	30 766	21 173	63 951	74 026	168 039	392 729
Северен Централен	25 412	66 695	73 277	85 100	77 403	115 822	206 896	650 605
Североизточен	113 538	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	265 546	1 514 533
Югоизточен	14 423	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	142 897	453 744
Южен Централен	18 169	49 390	32 796	27 141	50 832	77 285	103 237	358 850
Югозападен	5 519	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	15 271	77 459
За страната	193 085	594 967	354 581	345 722	463 330	594 349	901 886	3 447 920

Средна продажна цена за декар за периода 2000/2006 г.

Райони	Средна цена- лв/дка)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346
Североизточен	123	129	107	117	138	1 157	1 287
Югоизточен	112	126	164	157	545	4 212	5 171
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792
Югозападен	618	509	574	967	2 591	15 366	13 393
За страната	137	141	141	143	306	1 854	1 706

Запазва се диференциацията на пазара на земеделски земи по райони на страната. В основата на регионалните различия са действащите производствени структури, доходността на земеделското производство, разпределението на собствеността. Запазва се за целия показан период тенденцията в основните зърнопроизводителни райони на страната пазарът на

земеделски земи да е по – динамичен, както по отношение на сключените сделки, така и по отношение на пазарните цени.

Най – развит пазар на земеделски земи за целия период е отчетен в Североизточния район на страната. Над 40% от продадената земя е регистрирана в него.

Умерено развит е пазарът на земеделски земи в Северния централен, Югоизточен, Южен централен райони и Северозападния.

Слабо развит е пазарът на земеделски земи в Югозападен райони на страната. Прави впечатление, чрез през 2006 г. се активизира пазара в Северозападния регион, способствано от отчетената най-ниската цена на сделки със земя там. На другия полюс е Югозападния район на страната. Там средната пазарна цена е 13 393 лв./дка, а броят на регистрираните сделки е символичен – 2 607 хил. бр. за 15 хил. дка.

За периода 1998-2003 г. при сключване на сделки със земеделски земи категорията на земята не оказва никакво влияние върху формирането на пазарните цени. За 2004-2005 г. в Северния централен и Североизточен райони на страната търсенето е на земи с определена категория и съществува диференциация в офертните цени. Висока пазарна цена се постига и при предлагане на групирани имоти или такива с малък брой наследници.

Активният пазар на земеделски земи в двете насоки на реализация (за земеделско производство и за нестопански цели) е предпоставка за сравнимост между тях за периода 2004-2006 г..

Райони	Брой сделки					
	2004		2005		2006	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	5 857	8	6 577	0	19 910	155
Северен Централен	7 569	206	11 891	554	19 822	1 899
Североизточен	15 479	104	16 888	1 490	21 781	2 021
Югоизточен	7 280	868	10 341	1 133	12 468	1 334
Южен Централен	8 037	750	10 972	1 553	15 942	1 855
Югозападен	1 633	646	2 667	2 279	2 107	1 331
За страната	45 855	2 582	59 336	7 009	92 030	8 595

Райони	Продадена земя - (дка)					
	2004		2005		2006	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	63 934	17	74 026	0	168 039	1 376
Северен Централен	76 532	871	113 376	2 446	206 896	7 466
Североизточен	184 115	267	192 182	10 673	265 546	14 394
Югоизточен	73 911	3 405	96 701	5 803	142 897	12 326
Южен Централен	47 015	3 817	69 272	8 013	103 237	7 063
Югозападен	7 126	2 320	13 444	8 413	15 271	4 594
За страната	452 633	10 697	559 001	35 348	901 886	47 219

Голямата ценова разлика в тези две направление (покупка на земеделски земи и на земи за нестопански цели) е показана в следващата таблица.

Райони	Средна цена (лв./дка)					
	2004		2005		2006	
	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели	земеделски земи	земи за нестопански цели
Северозападен	89	1 287	115	*	162	1 134
Северен Централен	103	3 391	126	3 170	169	5 261
Североизточен	132	4 189	174	18 848	220	20 967
Югоизточен	139	9 052	178	71 441	182	63 011
Южен Централен	224	6 210	247	6 457	253	8 658
Югозападен	274	9 708	276	32 337	283	56 972
За страната	134	7 585	169	28 499	56 829	30 543

Друг важен елемент от пазарните поземлени отношения са наемните отношения. За периода 2001-2006 г. са сключени 921 890 договора за наем на земеделски земи за 21 325 048 дка. За този период не е регистрирана съществена разлика в интензивността на сделките. През 2004-2006 г. са сключени арендни договори на равнището на 2003 година.

Брой сключени договори за аренда

Райони	Брой арендни договори						Брой договори за периода 2001/2006 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	12 127	31 605	16 335	36 612	19 723	19 233	135 635
Северен Централен	21 319	21 729	37 275	96 312	41 538	50 492	268 665
Североизточен	57 194	32 970	47 946	78 198	44 506	50 954	311 768
Югоизточен	7 898	7 923	7 186	22 736	13 326	9 130	68 199
Южен Централен	19 291	10 106	31 856	21 584	15 920	13 259	112 016
Югозападен	2 385	2 503	4 737	9 284	3 414	3 284	25 607
За страната	120 214	106 836	145 335	264 726	138 427	146 352	921 890

Размер на земята отдадена под аренда

Райони	Размер на земята (дка)						Арендувана земя за периода 2001/2006 г.
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	287 574	448 310	401 301	577 294	486 577	560 446	2 761 502
Северен Централен	441 548	526 688	769 397	1 806 087	928 002	1 081 439	5 553 161
Североизточен	1 395 995	745 248	1 278 311	1 731 368	1 074 788	1 357 224	7 582 934
Югоизточен	216 857	320 775	326 611	953 483	525 271	389 487	2 732 484
Южен Централен	430 998	292 269	462 755	434 948	293 836	291 432	2 206 238
Югозападен	35 859	98 271	90 472	125 521	67 484	71 122	488 729
За страната	2 808 831	2 431 561	3 328 847	5 628 701	3 375 958	3 751 150	21 325 048

Активни са наемните отношения в Североизточния и Северен Централен райони. За разглеждания период наетата земя е 13,1 млн. дка. Умерено развити са наемните отношения в Северозападния, Югоизточен и Южен централен райони. За разлика от покупко-продажбите на земеделски земи, където има ясно изразена диференциация в равнището на пазарни цени, при наемните отношения равнището на плащания е почти изравнено по райони на страната. Рентните плащания са функция най-вече на доходността от земеделското производство.

3.4.ПРОГНОЗНИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ДО КРАЯ НА 2010 Г.

В т. 3.3. “Основни тенденции” са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на земеделска земя в страната, така както ги вижда Дружеството, а в следващата информация са представени прогнозни данни за неговата дейност до края на 2010 г. Съдържащата се в двете точки информация се основава на очакванията и предположенията на Дружеството към настоящия момент (датата на изготвяне на Проспекта). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което се очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

Представените по долу прогнози за дейността на дружеството до края на 2010 г. са проверени от одитора на дружеството, който с подписа си декларира, че направените предположения предоставят разумна база за прогнозата и че прогнозната финансова информация е изготвена в съответствие с МСФО и приетата от емитента счетоводна политика .

Одитираните прогнози представляват приложение към настоящия Проспект.

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	Отчет 31.12.2006	Прогнози 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
Приходи от дейността					
1. Приходи от дейността					
Приходи от инвестиционни имоти		142	1 121	3 631	7 170
Други	263	3 825	9 661	25 011	48 501
2. Финансови приходи	4	186	206	557	743
Общо приходи от дейността	267	4 153	10 988	29 199	56 414
Разходи за дейността					
Административни разходи	(88)	(701)	(1 758)	(3 195)	(5 507)
Разходи за амортизации	(7)	(11)	(11)	(12)	(13)
Разходи за заплати и осигуровки	(31)	(62)	(83)	(100)	(120)
Други разходи за дейността	(13)	(25)	(37)	(41)	(46)
Общо разходи за дейността	(139)	(799)	(1 889)	(3 348)	(5 685)
Печалба/загуба от дейността	128	3 354	9 099	25 851	50 729
Печалба за разпределение на дивиденди				756	2 005
Нетна печалба/(загуба) за периода	128	3 354	9 099	25 095	48 724

ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (Непряк метод)	Отчет 31.12.2006	Прогнози 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
НЕТНА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	128	3 354	9 099	25 851	50 729
Амортизация	7	11	11	12	13
Увеличение (намаление) на задълженията	1 467	(862)	72	71	33
Намаление (увеличение) на вземанията	(98)	(521)	(915)	(1 145)	(1 882)
Покупка на инвестиционни имоти	(2 087)	(16 731)	(54 116)	(85 331)	(130 401)
Покупка на дълготрайни активи	(35)	(12)	(10)	(5)	(5)
Постъпления свързани с основния капитал	650	17 037	48 414	58 096	87 145
Изплатени дивиденди					(756)
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	32	2 276	2 554	(2 450)	4 874
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	-	32	2 308	4 863	2 412
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	32	2 308	4 863	2 412	7 286

ПРОГНОЗЕН БАЛАНС АКТИВИ	Отчет 31.12.2006	Прогнози 31.12.2007	Прогнози 31.12.2008	Прогнози 31.12.2009	Прогнози 31.12.2010
Дълготрайни активи					
Инвестиционни имоти	2 087	18 818	72 934	158 265	288 666
Материални дълготрайни активи	24	26	27	20	12
Нематериални дълготрайни активи	4	2			
Общо Дълготрайни активи	2 115	18 846	72 961	158 285	288 678
Краткотрайни активи					
Вземания от клиенти и доставчици	5	99	785	1 730	3 412
Предоставени аванси	93	520	750	950	1 150
Други краткотрайни активи					
Парични средства и парични еквиваленти	32	2 308	4 863	2 412	7 286
Общо краткотрайни активи	130	2 928	6 397	5 092	11 849
Разходи за бъдещи периоди	1	-	-	-	-
ОБЩО АКТИВИ	2 246	21 774	79 358	163 377	300 527
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ					
Собствен капитал					
Основен капитал	650	16 138	56 483	104 897	177 517
Премии от капитал		1 549	9 618	19 301	33 826
Натрупана печалба/(загуба)		128	3 482	12 580	37 675
Печалба/(загуба) от текущия период	128	3 354	9 099	25 095	48 724
Общо собствен капитал	778	21 169	78 681	161 873	297 742
Краткосрочни задължения					
Задължения към финансови предприятия	1 200	-	-	-	-
Задължения към контрагенти	256	580	650	720	750
Задължения за данъци и осигуровки		5	7	8	10
Други задължения	12	20	20	20	20
Задължения за лихви по заеми		-	-	-	-
Задължения към акционерите				756	2 005
Общо Краткосрочни задължения	1 468	605	677	1 504	2 785
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	2 246	21 774	79 358	163 377	300 527

Представените по-горе прогнози се основават на следните **основни предположения**:

1. Прогнозиранят размер на портфейла от придобита земеделска земя е съобразен с очакванията на Дружеството за наличието на предлагане на подходящи имоти.
2. Дружеството планира до края на 2008 г. да реализира още едно увеличение на капитала като в края на 2008 г. основният капитал на Дружеството да достигне 56 483 хил. лв. През 2009 г. се планира пето увеличение на капитала до 104 897 хил. лв., а през 2010 г. до 177 517 хил. лв.
3. Планира се Дружеството да придобива следните количества земя на година:
 - 2007 г. – 65 000 дка.

- 2008 г. – 150 000 дка.
- 2009 г. – 165 000 дка.
- 2010 г. – 180 000 дка.

4. При съставяне на прогнозите, Дружеството е възприело сравнително консервативна прогноза по отношение на нарастването на цените на земеделската земя, както следва:

- 2007 г. – 45% ръст, който към датата на Проспекта е вече е почти постигнат, на база наблюдаваните пазарни тенденции.
- 2008 г. – 24,5% ръст
- 2009 г. – 24% ръст
- 2010 г. – 24% ръст

5. Дружеството е изготвило и приело стратегия за постигане на максимален дял на арендованата земя от общия обем на придобитата земя, реализирането на която е заложено в прогнозите по години, както следва:

- 2007 г. – 59,05%
- 2008 г. – 85,54%
- 2009 г. – 87,42%
- 2010 г. – 88,23%

6. Средният размер на арендата на декар за всеки от разглежданите периоди е в размер на:

- 2007 г. – 12,21 лв.
- 2008 г. – 14,66 лв.
- 2009 г. – 17,59 лв.
- 2010 г. – 21,10 лв.

7. Дружеството прогнозира, че за финансовите 2009 г. и 2010 г. ще разпредели дивидент съответно в размер на 756 хил. лв. за 2009 г. и 2 005 хил. лв. за 2010 г.

8. Поддържане на оптимална парична наличност в рамките на необходимата ликвидност, под формата на пари в банкови сметки, разрешени за инвестиции съгласно с Устава на Дружеството.

9. Заложените оперативни разходи, разходи за управление и обслужване на дейността във всеки един момент да съответстват на заложеното в Устава ограничение.

10. По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, се предполага, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставките на данъците, дължими от Дружеството; такси за регистрация на емисии акции и облигации на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на

Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на имоти за закупуване).

Източник на прогнозната информация е ръководството на Дружеството. С подписа си на последната страница то декларира, че прогнозите са надлежно изготвени на базата на представените по-горе предположения и счетоводството е водено в съответствие със счетоводната политика на Дружеството. Прогнозите са проверени от одитора на Дружеството, което е удостоверено по надлежния ред и са приложени към настоящия Проспект.

4. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

4.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите включва три лица, включително един независими членове. Съгласно чл. 41, ал. 5 от Устава на Дружеството, определението “независим” (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: 1. не е служител на Дружеството, 2. не е акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Дружеството или е свързано с Дружеството лице, 3. не е в трайни търговски отношения с Дружеството, 4. не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството или е в трайни търговски отношения с Дружеството, и 5. не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството и техните представители при изпълнение на задълженията им, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като представители на членове на Съвета на директорите на Дружеството, и за дейността им извън Дружеството. Относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите вж. “Разходи за управление на Дружеството”.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ЙОРДАНОВА – Председател на Съвета на директорите**

Десислава Йорданова е завършила висше образование, специалност “Финанси”, Магистър по Икономика в УНСС, София. От 2004 г. е Дипломиран финансов аналитик (CFA® Charterholder).

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Г. С. Раковски” № 96А

Професионален опит:

От февруари. 2007 г. и Директор Капиталови пазари, „Експат Капитал” АД
понастоящем

От октомври 2002 г. – до Директор Корпоративни финанси, ИП „Ти Би Ай Инвест”
февруари 2007 г. ЕАД

2002 г. Счетоводител, „Къртис Балкан” ЕООД

Окт. 1999 г. – 2002 г. Координатор проекти, Консорциум FLAG, Университет
“Делауеър”

1999 г. Консултант, „Интернешънъл Кепитал Мениджмънт” АД

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, съдружник или прокурист за последните 5 г.:

От февруари 2004 г. до май 2007 г. Управител на „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД

От юли 2006 г. и понастоящем Едноличен собственик и Управител на „Топ Про” ЕООД

От август 2006 г. и Председател на съвета на директорите на „Хелт енд

понастоящем

Уелнес” АДСИЦ

Десислава Йорданова:

- не притежава участие в други търговски дружества като съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждана за измама през последните 5 г.;
- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

• **САВА ВАСИЛЕВ САВОВ – Заместник председател на Съвета на директорите**

Сава Савов е завършила висше юридическо образование, специалност "Право" в СУ „Св. Климент Охридски”.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Хан Аспарух” № 37, ет. 1

Професионален опит:

От 1997 г. и понастоящем	Адвокат в Софийска адвокатска колегия;
1992 г. – 1997 г.	Управител на издателство „Европрес” ООД;
1991 г. – 1992 г.	Главен юрисконсулт във фирма „Обществено хранене”, община „Оборище”
1990 г. – 1991 г.	Юрисконсулт във фирма „Обществено хранене”, община „Надежда”;
1983 г. – 1990 г.	Обществена и административна работа в Коларовски район и община Надежда, гр. София;
1982 г. – 1983 г.	Стажант в Софийски градски съд;

Няма участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, съдружник или прокуриснт за последните 5 г.:

Лицето не е било член на управителни и контролни органи през последните 5 години.

Сава Савов:

- не притежава участие в търговски дружества като съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;

- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

• **ОГНЯН ЙОРДАНОВ КАЛЕВ – Независим член и Изпълнителен директор**

Огнян Йорданов Калев е завършил през 1989 г. Висшия институт по зооинженерство и ветеринарна медицина, специалност зооинженер, а през 1998 г. - Стопанска академия „Димитър Ценов”, специалност „Финанси”.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Света София” № 7, ет. 6

Професионален опит:

- | | |
|---------------------------------|--|
| От 01.03.2006 г. и понастоящем | Изпълнителен директор на “Агро Финанс” АДСИЦ |
| От м.11.2005 г. до м.02.2006 г. | Финансов аналитик в „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД |
| От м.08.2005 г. до м.11.2005 г. | Одитор в Алианц България Холдинг |
| От м.08.1999 г. до м.02.2005 г. | Началник отдел “Кредитиране” в ДФ “Земеделие” |
| От м.11.1998 г. до м.07.1999 г. | Експерт в ДФ “Земеделие” |

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

Лицето не е било член на управителни и контролни органи през последните 5 години.

Огнян Калев:

- не притежава участие в търговски дружества като съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.
- не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството или е в трайни търговски отношения с Дружеството.

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Десислава Йорданова и Сава Савов са избрани за членове на Съвета на директорите на редовното годишно общо събрание на акционерите на "Агро Финанс" АД СИЦ, проведено на 13 юли 2007 г. Огнян Калев е избран за член на Съвета на директорите на учредително събрание на Дружеството, проведено на 30 януари 2006 г. На заседание на Съвета на директорите от 16.07.2007 г. са разпределени функциите между тях. За председател на Съвета на директорите е избрана Десислава Йорданова, а за Заместник председател – Сава Савов. Огнян Калев остава Изпълнителен директор на дружеството. На 08.08.2007 г. са сключени договори за управление с Десислава Йорданова и Сава Савов, в качеството им на членове на Съвета на директорите. На същата дата е подписан Анекс към договора на Огнян Калев. Срокът на договорите е 5 г. и се прекратяват на датата на оттеглянето на членовете на Съвета на директорите в съответствие с приложимите разпоредби на закона. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

„Агро Финанс“ АД СИЦ няма дъщерни дружества.

Към датата на изготвяне на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

Не съществува конфликт на интереси между задълженията на, който и да е от членовете на съвета на директорите на Дружеството към него самото и негови частни интереси и/или други задължения.

Не съществува договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и други, съгласно които, който и да е от членовете на съвета на директорите на Дружеството да е избран за такъв.

Съветът на директорите е приел Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството с Протокол от 08.02.2007 г.

➤ Възнаграждение на Съвета на директорите на Дружеството

Съгласно чл. 51 от Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Конкретния размер на възнаграждението се определя от Общото събрание в рамките на предходното изречение и при спазване максимално допустимия размер на всички разходи на Дружеството.

Редовното годишно общо събрание е определило месечно брутно възнаграждение за всеки Председателя на Съвета на директорите и за Изпълнителния директор в размер, равен на десет минимални месечни работни заплати за страната. Месечното възнаграждение на Заместник председателя на Съвета на директорите е определен от Учредителното събрание в размер на пет минимални месечни работни заплати за страната.

Огнян Калев, член на съвета на директорите към последната финансова година, е получил брутно годишно възнаграждение в размер на 14 657 лв. Огнян Калев не е получавал обезщетения в натура от Дружеството.

За членовете на Съвета на директорите не са предвидени други суми (извън законово определените) от емитента или от неговите дъщерни предприятия за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

➤ **Информация за притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на Дружеството**

Към датата на настоящия документ никой от членовете на Съвета на директорите на „АГРО ФИНАНС“ АДСИЦ не притежава пряко или непряко акции на Дружеството.

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции и други ценни книжа на емитента.

Не съществуват ограничения за акционерите и за членовете на Съвета на директорите на Дружеството относно разпореждането в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на същото.

5.4.ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА "АГРО ФИНАНС" АДСИЦ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на Дружеството е назначил по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокуриснт на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Агро Финанс" АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

5. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба, уреждаща секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел, се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, “Агро Финанс” АДСИЦ функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти(земя) с парични средства, които набира срещу издаване на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите от него ценни книжа, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството се осъществява не от собствен персонал, а по договор с външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това, към настоящия момент все още не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите се назначава на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизираните недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индекса на инфлацията в страната или на индекса на цените на недвижимите имоти. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

5.1 БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е “Обединена Българска Банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Света София” №5, тел: +359 (2) 811 37 52, факс: +359 (2) 988 08 22, Интернет страница: www.ubb.bg.

“Обединена Българска Банка” АД е учредена на през 1992 г. посредством сливането на 22 български регионални търговски банки. През 1997 г. е приватизирана и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 63/19.11.1992 г. и решение №340 на УС на БНБ.

Договорът с “Обединена Българска Банка” ЕАД предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона.

Договорът с банката депозитар е сключен без срок. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

5.2 ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

„Агро Финанс” АДСИЦ има сключени договори с две обслужващи дружества „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД и „ПрофиНет” ЕООД. Освен с „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, Дружеството сключи договор и с обслужващо дружество „ПрофиНет” ЕООД. Причините, породили необходимостта от сключването на договор за обслужване с второ обслужващо дружество, са нарасналият обем на придобитите имоти, необходимостта от още по-интензивно усвояване на средствата на „Агро Финанс” АДСИЦ чрез нарастване на обема на закупуваната земеделска земя, както и ускоряване на процеса на ефективно използване на закупените имоти чрез отдаването им под аренда или наем. Всяко от обслужващите дружества разполага със свои канали за посредничество, включително по места, чрез които да анализира пазара на земеделска земя и да предлага на „Агро Финанс” АДСИЦ закупуването на такава при спазването на инвестиционните критерии на дружеството, съответно, отдаването ѝ под наем или аренда. Всяко обслужващо дружество ще осъществява и произтичащата от това дейност по контрол върху изпълнението на сключените договори, включително събиране на арендните/наемните плащания, отчетност и други необходими действия, предвидени в договорите между всяко едно от тях и „Агро Финанс” АДСИЦ.

➤ „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД ще осъществява дейността по обслужване на недвижими имоти, водене и съхраняване на счетоводната отчетност и правно обслужване на АДСИЦ

Седалище и адрес на управление:

гр. София, община Оборище, ул. „Дунав” № 5

Адрес на централен офис:

град София 1301, община Оборище, ул. „Света София” № 7, ет.б

Телефон: (02) 935 06 40; Телефакс: (02) 935 06 17;

Електронен адрес (e-mail): consulting@tbi-invest.bg

БУЛСТАТ: 131211320

Данъчен номер: 1223131650

Номер и партида на вписване в търговския регистър:

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС по фирмено дело №2175/2004 г. под партиден №82281, том 992, рег. 1, стр. 29.

➤ **Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

Информация за професионалния опит на „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД е подробно описана на стр. 46 в Регистрационния документ на Дружеството приет с решение на КФН №406-Е от 07.03.2007 г. Актуализирана информация е посочена и в т.7.9 от Документа за ценните книжа.

Организационната структура на дружеството включва финансово-счетоводен отдел, юридически отдел и експертни екипи за работа по отделни проекти. При изпълнение на дейностите и услугите като обслужващо дружество на „Агро Финанс” АДСИЦ, „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД използва специалисти в областта на сделките с поземлени имоти,

включващи придобиване, продажба и отдаване под наем, както и експерти в сферата на правното обслужване.

➤ **„ПрофиНет” ЕООД**

ПРОФИНЕТ” ЕООД ще осъществява дейността по обслужване на недвижими имоти, водене и съхраняване на счетоводната отчетност и правно обслужване на АДСИЦ

Седалище и адрес на управление:

гр. София, ул. Света София № 7, ет. 6

Телефон: (02) 935 0606; Факс: (02) 935 06 17;

БУЛСТАТ: 1406329

Номер и партида на вписване в търговския регистър: 12082/2006

„ПрофиНет” ЕООД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС по фирмено дело №12082/2006 г. под партиден №8109169, том 1473, стр. 11.

➤ **Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

„ПрофиНет” ЕООД е създадено през 2006 г. с цел извършване на финансово -консултантска дейност, предоставяне на специализирани посреднически услуги, счетоводни услуги, покупко-продажба на недвижими имоти и др. Екипът от служители, назначени на трудов договор в Дружеството, има опит в извършване на следните дейности:

- консултации при сключване на сделки със земеделска земя, в т.ч. придобиване и отдаване под аренда или наем;
- проучване и изготвяне на оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната;
- анализ, оценка и разработване на инвестиционни проекти и осигуряване на финансиране;
- финансово - счетоводни услуги.

През последната една година екипът от специалисти в „ПрофиНет” ЕООД е натрупал богат опит и в областта на сделки с недвижими имоти и управлението на инвестиционни имоти, пряко свързани с дейността на ДСИЦ, а именно:

- Изготвяне на проучвания и анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на предложения за покупка от ДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- Проучване състоянието на недвижимите имоти, които ДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;
- Изготвяне на предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта и другите вътрешни актове на АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Организационната структура на дружеството включва отдел за анализ на пазара на земеделска земя и изготвяне на предложения за покупка на земеделска земя, юридически отдел и финансово-счетоводен отдел. При изпълнение на дейностите и услугите като обслужващо дружество на „Агро Финанс“ АДСИЦ, „ПрофиНет“ ЕООД използва специалисти в областта на сделките с поземлени имоти, включващи придобиване, продажба и отдаване под наем, както и експерти в сферата на счетоводното и правно обслужване.

Обслужващите дружества могат да бъдат заменени с едно или повече други обслужващи дружества. Замяната се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Договорите с обслужващите дружества са сключени за неопределен срок. Договорите могат да бъдат прекратени по взаимно съгласие; при виновно неизпълнение на задълженията, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ; в други случаи, следващи императивните разпоредби на закона.

При прекратяване на договор с обслужващо дружество, то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към датата на съставяне на настоящия Проспект обслужващите дружества не са заменени.

5.3. ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството е назначил за Директор за връзки с инвеститорите Кристина Петрова Николова. Кристина Николова е завършила през 1991 г. УНСС, специалност „Икономика и управление на селското стопанство“. В периода ноември 1983 г. – август 1997 г. последователно е заемала длъжностите счетоводител, инспектор по кредита, експерт, главен експерт и началник отдел „Кредитиране“ в БНБ – 4, ТБ „Електроника“ АД, ТБ „София банк“ АД /впоследствие консолидирани с ТБ „Биохим“ АД/ и ТБ „Биохим“ АД. През периода септември 1998 г. – декември 2004 г. е консултирала инвестиционни проекти, включително и проекти по Програмите САПАРД и ФАР. През периода 2005 г. – юни 2007 г. е заемала длъжностите банков специалист в ЦКБ АД клон Дондуков и специалист „Надзор върху кредитната дейност“ в ЦКБ АД – Централно управление. От м. юли 2007 г. е финансов директор в „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД.

Кристина Николова не участва в управителни и контролни органи на търговски дружества и не притежава дялове от капитала на други дружества. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

6.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

При учредяването на дружеството акционерите притежаващи над 5% от акциите с право на глас са били:

- **“СИЕСАЙЕФ” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Неразделни”, №14 притежава 100 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 20% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ЗПАД “БУЛСТРАД” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано”, №5 притежава 150 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 30% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ЗАД “БУЛСТРАД ЖИВОТ” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Възраждане”, ул. “Света София”, №6 притежава 100 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 20% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **“ТИ БИ АЙ КРЕДИТ” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано”, №5 притежава 100 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 20% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **“ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Оборище”, ул. “Дунав”, №5 притежава 50 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 10% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

Към 19.10.2007 г. акционерите на „Агро Финанс” АДСИЦ с над 5% са:

- **ДФ “ОББ ПРЕМИУМ АКЦИИ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Света София”, №5 - притежава 998 000 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 6,18% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ЗПАД “БУЛСТРАД” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, пл. “Позитано” №5 - притежава 988 540 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 6,13% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ДФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **ППФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **УПФ “ДОВЕРИЕ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Дунав” №5 - притежава 1 129 500 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 7,00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **БАНК АУСТРИЯ КРИДИТАНЦАЛД** - притежава 5 468 669 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 33,89% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

- **Клиенти на “МОРГАН СТЕНЛИ”** притежават общо 1 334 600 броя обикновени акции с право на глас, представляващи 8,27% от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Агро Финанс” АДСИЦ;

Основните акционери на Дружеството нямат различни права на глас от всички останали акционери.

6.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

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

Няма лица, които да упражняват на контрол върху Дружеството – посредством пряко или непряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.13, буква „а” от ДР на ЗППЦК); няма лице което може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на Дружеството; няма лице, което може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

На Дружеството не са известни каквито и да било договорености, които могат да доведат до възникване на контрол върху емитента.

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които биха могли да упражняват контрол върху Дружеството, в случай че възникне такъв, съществуват нарочни мерки, реализацията на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна злоупотреба.

Така например съгласно чл. 38, ал. 3 от Устава на „Агро Финанс” АДСИЦ, за приемане на едни от най-важните решения, касаещи статута и дейността на Дружеството, от страна на общото събрание на акционерите, се изисква квалифицирано мнозинство - повече от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас. Това са решенията, отнасящи се до: изменение и допълнение на устава на Дружеството; преобразуване и прекратяване на Дружеството; увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството; избиране и освобождаване на членовете на СД на Дружеството. Съгласно изричната разпоредба на чл.262п, ал.1 от Търговския закон и съгласно предвиденото в Устава на „Агро Финанс” АДСИЦ, за вземане на решение от общото събрание на акционерите за преобразуване на Дружеството е необходимо мнозинство не по-малко от $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

ЗППЦК дава право на лицата, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава

интересите на дружеството, да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Тези лица могат също:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на СД и на прокуристите на дружеството;

2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Предвидено е също, че лице, упражняващо контрол върху Дружество, което посредством своето влияние върху Дружеството е склонило член на СД или негов прокурист да действа или да се въздържа от действие не в интерес на дружеството, отговаря солидарно за причинените на Дружеството вреди.

6.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

Транзакциите между свързани лица са изложени в Стандартите, приети в съответствие с Регламент №1606/2002.

Към настоящия момент Дружеството няма сключени сделки с участието на „свързани лица”, сделки от съществено значение за емитента или за свързано лице.

Дружеството не е сключвало необичайни по вид и условия сделки и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

"Агро Финанс" АДСИЦ не е отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица. Дружеството няма право да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения (чл. 21, ал. 1 ЗДСИЦ).

7. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 60, ал. 1 от Устава на Дружеството, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

В случай, че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите по управление на Дружеството за годината на продажбата могат да надхвърлят 7 (седем) на сто, но с не повече от 15 (петнадесет) на сто от получената от Дружеството продажна цена.

7.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съгласно чл. 51 от Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Конкретният размер на възнаграждението се определя от Общото събрание в рамките на предходното изречение и при спазване максимално допустимия размер на всички разходи на Дружеството.

На редовното годишно общо събрание е определено месечно брутно възнаграждение на председателя на Съвета на директорите и на изпълнителния директор – изпълнителен член на Съвета на директорите в размер, равен на десет минимални месечни работни заплати за страната. Месечното възнаграждение на заместник председателя на Съвета на директорите е определен в размер на пет минимални месечни работни заплати за страната..

7.2. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Всяко едно от обслужващите дружества, за дейността си по договорите за обслужване дейността на Емитента, има право на възнаграждение, както следва:

- Годишно възнаграждение в размер на 0,75% (нула цяло седемдесет и пет стотни на сто) на годишна база от стойността на активите по баланса към края на предходното финансово тримесечие. Възнаграждението се заплаща на тримесечие.;
- Годишно възнаграждение при отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг в размер на 5% (пет на сто) от арендата/наемната премия. Възнаграждението се заплаща на тримесечие.;
- Еднократно възнаграждение при продажба на имоти – в размер на 5% (пет на сто) от разликата между продажната и покупната цена на актива.

7.3. ГОДИШНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

За услугите си банката-депозитар получава месечно възнаграждение в размер на 100 лв. Всички останали разходи по изпълнение на разпореденията на Дружеството се заплащат съгласно действащата Тарифа за таксите и комисионните на банката-депозитар към момента на изискуемост на цената за съответната услуга.

7.4. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

За услугите си оценителите получават възнаграждение в размер на 10 лв. за всяка една първоначална оценка. За всяка последваща преоценка ще бъде заплащано 0,2% от покупната цена, но не повече от 5 лева. Съгласно обявената счетоводна политика на Дружеството, стойността на първоначалната оценка преди закупуване на земята се включва балансовата стойност на придобития имот. Разходите за всяка следваща оценка се отнасят в разходната част на отчета за приходите и разходите.

7.5. ДРУГИ РАЗХОДИ. ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Тъй като Дружеството е създадено през месец февруари 2006 г. и до изтичане на календарната година общото събрание не е избрало експерт-счетоводител, с определение от 22.01.2007 г. Софийски градски съд назначи, на основание чл. 249, ал. 1 от ТЗ във вр. чл.121 от ЗППЦК, „Агейн такт” ООД със седалище и адрес на управление: град София 1000, бул. „Дондуков” № 52, за регистриран одитор за проверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 г. На 23.01.2007 г. Дружеството е сключило договор с одитора, като възнаграждението за 2006 г. е в размер на 1 000 лв.

Редовното годишно общо събрание, проведено на 13.07.2007 г. е взето решение специализираното одиторско предприятие „Агейн такт” ООД да бъде одитор на „Агро Финанс” АДСИЦ и през 2007 г. На 16.07.2007 г. Дружеството е сключило договор с одитора, като възнаграждението за 2007 г. е в размер на 1 500 евро без ДДС.

За подробности за придобитите имоти и изплатени разходи за придобиването им виж. т.2.3.4. от Резюмето и т.8. Финансова информация

7.6. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Не се предвиждат допълнителни инвестиции или разходи за въвеждане на активите в експлоатация.

7.7. ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РАЗХОДИ КЪМ 31.12.2006 Г. И КЪМ 30.09.2007 Г.

В следващите таблици са представени всички извършени от Дружеството разходи към 31.12.2006 г. и към 30.09.2007 г. и като процент от активите на дружеството за съответния период.

Общо разходи на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на инвестициони посредници	8 000,00	0,36%
Други разходи на дружеството	68 414,99	3,05%
Общо разходи	137 981,00	6,14%

Общо разходи на дружеството към 30.09.2007 г.

	30.09.2007 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	189 063,99	0,88%
Възнаграждение на банката-депозитар	900,00	0,00%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	37 446,71	0,17%
Възнаграждение на одитора	1 200,00	0,01%
Възнаграждение на инвестициони посредници	314 789,08	1,46%
Разходи за обслужване и поддържане на придобитите имоти	-	0,00%
Други разходи на дружеството	173 029,17	0,80%
Общо разходи	716 428,95	3,33%

В следващите таблици са представени разходите за управление на Дружеството към 31.12.2006 г. и към 30.09.2007 г. и като процент от активите на дружеството за съответния период. Съгласно чл. 60, ал. 1 от Устава на Дружеството, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не може да надхвърля 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на дружеството към 31.12.2006 г.

	31.12.2006 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	27 509,01	1,22%
Възнаграждение на банката-депозитар	200,00	0,01%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	33 857,00	1,51%
Възнаграждение на одитора	-	0,00%
Възнаграждение на оценителите	-	0,00%
Общо разходи	61 566,01	2,74%

Разходи за управление на дружеството към 31.09.2007 г.

	30.09.2007 г.	% от активите на баланса
Възнаграждение на обслужващото дружество	189 063,99	0,88%
Възнаграждение на банката-депозитар	900,00	0,00%
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите	37 446,71	0,17%
Възнаграждение на одитора	1 200,00	0,01%
Възнаграждение на оценителите	4 024,00	0,02%
Общо разходи	232 634,70	1,08%

8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е учредено през м. февруари 2006 г. Дружеството е предоставило на КФН с вх № следните отчети

1.№РГ-05-00/14 от 30.10.2006 г. междинен неаудитиран отчет на Дружеството, към 30.09.2006 г., изготвен съгласно МСФО;

2.№РГ-05-00/4 от 15.12.2007 г. годишен аудитиран отчет на Дружеството, към 31.12.2006 г., изготвен съгласно МСФО;

3.№РГ-05-00/13 от 17.10.200 г. междинен неаудитиран отчет на Дружеството, към 30.09.2007 г., изготвен съгласно МСФО;

Приложение към Проспекта са аудитираните прогнози за дейността на Дружеството до 2010 г.

В следващите таблици са представени посочените по горе отчети на Дружеството:

БАЛАНС	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
АКТИВИ	BGN	BGN	BGN
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	589 349	2 087 296	13 968 328
Материални дълготрайни активи	24 618	24 198	23 722
Нематериални дълготрайни активи	3 880	3 350	7 178
Общо Дълготрайни активи	617 847	2 114 844	13 999 228
Краткотрайни активи			
Вземания от контрагенти	163 881	-	4 394
Предоставени аванси	-	93 177	692 406
Други	-	5 080	122 015
Парични средства и парични еквиваленти	157 445	32 450	6 710 076
Общо краткотрайни активи	321 326	130 707	7 528 891
Разходи за бъдещи периоди	614	307	1 020
ОБЩО АКТИВИ	939 787	2 245 858	21 529 139
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
	BGN	BGN	BGN
Собствен капитал			
Основен капитал	650 000	650 000	16 137 954
Премии от капитал	-	-	1 548 795
Натрупана печалба/(загуба)	-	-	128 780
Печалба/(загуба) от текущия период	(66 888)	128 780	3 162 345
Общо собствен капитал	583 112	778 780	20 977 874
Дългосрочни задължения			
Дългосрочни заеми към трети лица			
Дългосрочни задължения към свързани лица			
Общо Дългосрочни задължения	-	-	-
Краткосрочни задължения			
Задължения към финансови предприятия	300 000	1 200 000	
Задължения към контрагенти	43 275	241 992	494 616
Задължения към обслужващо дружество	-	14 343	35 481
Задължения към персонала	2 277	-	1 982
Данъчни задължения	862	-	2 277
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	1 766
Други	10 260	10 743	15 143
Общо Краткосрочни задължения	356 674	1 467 078	551 265
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	939 786	2 245 858	21 529 139

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	BGN	BGN	BGN
	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Продължаващи дейности			
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти			
Доходи от други инвестиции			
Печалба/(загуба) от инвестиции	-	-	-
Приходи от дейността	-	262 529	3 726 294
Финансови приходи/(разходи)	2 399	(7 518)	84 442
Административни разходи	(23 014)	(86 831)	(607 104)
Разходи за амортизации	(1 391)	(7 223)	(8 387)
Разходи за заплати и осигуровки	(5 651)	(30 606)	(27 804)
Други разходи за дейността	(850)	(1 571)	(5 096)
Печалба/(загуба) преди данъци	(28 507)	128 780	3 162 345
Корпоративен данък			-
Печалба/(загуба) от продължаващи операции			
Нетна печалба/(загуба) за периода	(28 507)	128 780	3 162 345
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	BGN	BGN	BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Покупка на инвестиционни имоти	(589 349)	(1 682 246)	(8 535 940)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти			
Покупка на финансови активи			
Постъпления от продажба на финансови активи			
Други постъпления от инвестиционна дейност		97	10 730
Други плащания			(10 536)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	(589 349)	(1 682 149)	(8 535 747)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от контрагенти и служители	-	207	34 357
Плащания към контрагенти и служители	(198 634)	(119 217)	(626 577)
Платени лихви и други подобни	(377)	(899)	(1 037)
Платени данъци			
Възстановени данъци			
Други постъпления	15 186	15 186	4 260
Други плащания	(18 676)	(18 769)	(89)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(202 501)	(123 493)	(589 086)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления свързани с основния капитал	650 000	650 000	17 036 749
Постъпления свързани с краткосрочни заеми	300 000	1 200 000	1 932 500
Плащания свързани с краткосрочни заеми			(3 132 500)
Постъпления от лихви	2 672	2 660	35 478
Платени лихви	(3 377)	(14 568)	(69 769)
Платени дивиденди			
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	949 295	1 838 092	15 802 459
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	157 445	32 450	6 677 626
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	-	-	32 450
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	157 445	32 450	6 710 076

8.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2006 г. изготвени съгласно МСФО са приложени и са неразделна част от Регистрационния документ и са предоставени на КФН с вх. №РГ-05-00/4 от 15.12.2007 г. годишен одитиран отчет на Дружеството към 31.12.2006 г., изготвен съгласно МСФО.

Дружеството не е осъществявало продажби зад граница.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация.

8.2. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ИЛИ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на последния междинен финансов отчет – 30.09.2007 г. до датата на изготвяне на настоящия документ са настъпили следните съществени обстоятелства:

На 12.10.2007 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала на дружеството, предмет на настоящия проспект. За подробности виж. Документа за предлаганите ценни книжа.

На 26.10.2007 г. с решение на Съвета на директорите е избрано още едно обслужващо дружество, което ще осъществява управление на имотите, правно обслужване и счетоводната отчетност на Дружеството. На 26.10.2007г. е подписан Договора с „Профинет” ЕООД. За повече подробности виж. т.7.6. от настоящия документ.

На 29.10.2007 г. с решение на Съвета на директорите е променено възнаграждението на „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД в качеството му на обслужващо дружество на Емитента и е променен обхвата на дейностите, които „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД ще осъществява при обслужването на дейността на Емитента. На 29.10.2007г. е подписан Анекс към договора за горното с „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД.

На 26.10.2007 г. Дружеството чрез информационен бюлетин (предоставен на КФН, БФБ и медиите) е оповестило, че към 25.10.2007 г. инвестиционният му портфейл е достигнал 52 245 дка. земеделска земя и че предстои финализирането на сделките за закупуването на още над 2 600 дка.

След датата на последния междинен финансов отчет до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали други съществени промени в дейността и финансовите му отчети.

8.3. ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. До този момент Дружеството не е изплащало дивиденди

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

В допълнение на представената по-долу информация Вие следва да прочетете и общата информация “Права и ограничения на класовете акции на Дружеството” в Регистрационния документ, раздел “Допълнителна информация: Информация за Устава на Дружеството”.

На 12.10.2007 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ, на основание чл. 44, ал. 1 от Устава на дружеството, прие решение за увеличаване на капитала на 32 275 908 лв. чрез издаване на 16 137 954 броя нови обикновени безналични акции с право на глас, с емисионна стойност от 1.20 лв. и номинална стойност 1 лев (Решението на СД е приложено към настоящия Документ за предлаганите ценни книжа).

9.1. ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

Предмет на първично публично предлагане са 16 137 954 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, от емисията от третото увеличение на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия и емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната стойност е 1,20 (един лев и двадесет стотинки). Книгата на акционерите се води от “Централен депозитар” АД.

9.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ

Акциите, предмет на публично предлагане се издават в БЪЛГАРСКИ ЛЕВА.

ISIN кода на акциите на дружеството е BG1100039061.

9.3. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ПРИ МЕЖДУНАРОДНИ ПРЕДЛАГАНИЯ НА АКЦИИТЕ

Акциите от настоящата емисия се издават съгласно законодателството на РБългария и се предлагат за търговия единствено на българския пазар – „БФБ-София” АД. Не е предвидена търговия на международни пазари.

9.4. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

„Агро Финанс” АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор с Решение № 1025-ПД от 17.10.2006 г. на Комисията за финансов надзор. Съгласно Устава на „Агро Финанс” АДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове, всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Право на глас. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер - юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на

правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Право на дивидент. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от годишната си печалба. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Съгласно Устава на Дружеството, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 12-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Право на ликвидационен дял. Всяка акция на “Агро Финанс” АДСИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност 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 и удовлетворяване на кредиторите. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на дружеството. “Агро Финанс” АДСИЦ се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите, с изтичане на 7-годишния срок (считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър), за който е образувано, и при условие, че Общото събрание на акционерите на Дружеството преди това не е взело решение за продължаването му, при обявяване в несъстоятелност или по решение на регистърния съд в предвидените в закона случаи. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. Комисията за финансов надзор отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Всяка акция дава и **допълнителни права**, произтичащи от основните, както следва:

– Право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението.

– Право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на 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 обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Права на миноритарните акционери:

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

1. при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството;

2. да предявят иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на съвета на директорите на Дружеството;

3. да поискат от общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролор, който да провери цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготви доклад за констатациите си;

4. да искат от регистърния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;

5. в случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие - да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

1. да поискат от Управителния съвет свикване на общо събрание. Ако в едномесечен срок това тяхно искане не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, регистърният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието;

2. да включат нови въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

9.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПРАВАТА ПО АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Уставът на “Агро Финанс” АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

Правата, предоставяни по акциите – предмет на първично публично предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

9.6. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ

Уставът на “Агро Финанс” АДСИЦ не предвижда ограничения или условия за прехвърлянето на акциите. Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу).

Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

След успешното приключване на подписката и публичното предлагане, акциите на Дружеството ще бъдат заявени за търговия на “Българска фондова борса -София” АД.

С влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) от 01.11.2007г. покупки и продажби на акции на “Агро Финанс” АДСИЦ (вторична търговия) могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

За сключването на сделки с акции на Дружеството инвеститорите следва да подадат нареждане (поръчка) “купува” или “продава” с минимално нормативно определено съдържание до инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на съответната сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на

продавача в сметката на купувача.

При сключването на сделки с акции на Дружеството извън регулиран пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично оповестяване на информация за тази сделка по ред и в срокове, предвидени в ЗПФИ.

При сделки с акции на Дружеството, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето на акциите в Централния депозитар, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и за нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е детайлно регламентирано от разпоредбите на ЗПФИ и актовете по прилагането му, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му, Правилника на Българска фондова борса – София” АД и правилата на “Централен депозитар” АД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

10. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Предмет на първично публично предлагане са 16 137 954 (шестнадесет милиона, сто тридесет и седем хиляди, деветстотин петдесет и четири) броя обикновени, безналични акции с право на глас от новата емисия по второто увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 16 137 954 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев и номинална стойност 1,20 (един лев и двадесет стотинки).

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в “Централен депозитар” АД, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се търгуват на БФБ.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционните посредници, обслужващи настоящото увеличение на капитала: “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, адрес: гр. София 1000, ул. “Света София” № 7, ет. 6, тел. (02) 935 06 28, лице за контакти: Ирина Панчева и „УниКредит Булбанк” АД, гр София, пл. „Света Неделя” №7, ет.4, ст.430, тел: 359 (2) 932-01-28, лице за контакти: Йоланда Христова.

10.1. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

10.1.1. Съотношение между издаваните права по § 1, т. 3 ЗППЦК и една нова акция:

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. На следващия работен ден Централен депозитар АД (ЦД АД) открива сметки за права на тези лица въз основа на книгата на акционерите. Срещу всяка придобита към края на посочения срок акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 1 нова акция по емисионна стойност 1,20 (един лев и двадесет стотинки) - т.е. броят на акциите, които едно лице може да запише, е равен на броя на притежаваните от него права.

Относно началния и крайния срок на прехвърлянето на правата и записването на акциите вж. т. 5.1.2 - 5.1.5 от Документа за ценните книжа.

Всички лица(извън тези, които по право могат да участват в увеличението на капитала), които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне (вж. т. 10.1.2 и следващи по-долу) или на явния аукцион по чл. 112б, ал. 7 ЗППЦК.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион, който се провежда на петия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата. Лицата, придобили права при продажбата чрез явния аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1,20 (един лев и двадесет стотинки) и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

10.1.2. Начален срок за продажба (търговия) с права.

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал.1 от ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването на съобщението в Държавен вестник, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал.2 ЗППЦК (откриването на сметките за правата от ЦД АД).

10.1.3. Краен срок за продажба на правата.

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 и § 2 от ЗДСИЦ във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

10.1.4. Начален и краен срок на записване на акции.

Началната дата на записване на акции съвпада с началната дата на търговията с права. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

10.1.5. Удължаване срока на подписката. Възможност броят на предлаганите ценни книжа да бъде намален или увеличен. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани и закупени от едно лице

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите за увеличение на капитала на Дружеството. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че до крайния срок на подписката бъде записана и платена най-малко една нова акция, като капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права.

10.1.6. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, получили права по лични сметки (Виж *Ред за упражняване на правото на предпочитително закупуване на предлаганите ценни книжа (ред за упражняване на правата за записване на ценни книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК)*). *Ред, който се прилага при неупражняване на това право* от настоящия документ), заявяват прехвърлянето на правата

при някой от упълномощените от емитента ИП - Ти Би Ай Инвест ЕАД или УниКредит Булбанк АД, или при друг ИП. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки.

Заявки за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/или на явния аукцион, подават заявките за записване на акции до някой от упълномощените инвестиционни посредници- ИП Ти Би Ай Инвест ЕАД или УниКредит Булбанк АД, обслужващи увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на ЦД АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на Централен депозитар АД.

Заявките за записване на акции се подават до “Ти Би Ай Инвест” ЕАД или ”УниКредит Булбанк” АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

➤ **Съдържание на заявките за записване на акции. Приложения.** Заявката за записване на акции трябва да съдържа поне:

1. трите имена (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - за физически лица: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, за юридически лица: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер (ако има), седалище и адрес на клиента. Ако клиентът е чуждестранно лице, заявката следва да съдържа аналогични идентификационни данни;
2. емитент, ISIN код на емисията, брой притежавани права и брой записвани акции;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. подпис на лицето, което подава заявката;
5. когато заявката се подава до Ти Би Ай Инвест или УниКредит Булбанк чрез друг инвестиционен посредник - отбелязване, че посочените по-долу документи (приложения към заявката) са предоставени на съответния инвестиционен посредник, приел заявката.

За заявители-юридически лица към заявката се прилагат:

- а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на писмената заявка, а за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен достоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват;
- б) за българските юридически лица - копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация (ако има такава), заверени от законния представител;
- в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

Посочените приложения се представят на инвестиционния посредник, приел заявката.

➤ **Подаване на заявките за записване.** Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като те се легитимират с документ за самоличност (копие от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуална съдебна регистрация на юридическото лице. Прилагат се и копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация (ако има), заверени от законния представител.

Физическите лица подават заявките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към заявката заверено от тях копие от документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към заявката легализиран оригинален превод на страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване /ако има такава в паспорта/; дата на изтичане /ако има такава/, националност; адрес /ако има такъв в паспорта/ и обикновено копие на преведените страници на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе, в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

На основание чл. 112б, ал. 9 ЗППЦК Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД АД и неговите членове. Заявките могат да бъдат направени и чрез дистанционен способ за комуникация - факс, като в двудневен срок след така направената заявка, но не по-късно от деня, в който изтича срокът за записване на акциите от увеличението на капитала, заявителят е длъжен да представи и подпише посочените документи по указания ред.

➤ **Неоттегляемост на заявките за записване на акции.** По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК, в случай че в периода между издаване от КФН на потвърждението на проспекта и крайния срок на подписката бъдат внесени съществени поправки в проспекта, записалото, съответно закупилото акции лице може да се откаже от тях в срок два работни дни от публикуването на съобщението за допълнението, без да отговаря, освен ако е било недобросъвестно. Отказът се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени ценните книжа.

➤ **Особено условие за действителност на записването.** Записването на акции се счита за действително, ако е направено от акционер с акции с права и/или от друг притежател на права до максималния възможен брой акции, равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 10.1.7. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

10.1.7. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “Агро Финанс” АДСИЦ в “Обединена Българска Банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноската, и се предават на упълномощените инвестиционни посредници “Ти Би Ай Инвест” ЕАД или „УниКредит Булбанк” АД най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Удостоверителен документ за направената вноската е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на “Агро Финанс” АДСИЦ. Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощените инвестиционни посредници “Ти Би Ай Инвест” ЕАД или „УниКредит Булбанк” АД, до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощените инвестиционни посредници оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда. (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

10.1.8. Публично обявяване на резултатите от подписката.

Дружеството ще уведоми КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК).

10.1.9. Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на упълномощения ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД или „УниКредит Булбанк” АД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на “Централен депозитар” АД.

Надвнесените суми се възстановяват от съответния клон на ОББ АД, където са направени вноските, по указан от инвеститора начин - по сметка или на каса в срок 30 дни след датата на уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК.

10.1.10. Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника /в. Пари и в. Дневник/ и уведомява КФН по реда на чл.

112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомяването по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и “Централен депозитар” АД и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред.

10.2. АДРЕСАТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. При положение, че тези акционери не упражняват правото си по предходното изречение, няма ограничения относно групите инвеститори, на които се предлага настоящата емисия ценни книжа, чрез закупуване от тяхна страна на права в срока за търговия на правата или по време на явния аукцион.

Ценните книжа се предлагат само в България на Българска фондова борса – София АД.

Доколкото е известно на Дружеството акционери със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа чрез упражняване на правото си на предпочитателно закупуване.

Доколкото е известно на Дружеството членове на съвета на директорите не възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа.

Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

10.3. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Емисията ценни книжа се предлага за записване само на регулирания пазар в РБългария.

10.3.1. Банки и депозитарни институции.

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е “Обединена Българска Банка” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Света София” № 5.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е “Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три Уши” № 4, ет. 4.

10.3.2. Инвестиционен посредник-поемател.

Няма лица, които поемат или гарантират тази емисия ценни книжа.

10.3.3. Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1,20 (един лев и двадесет стотинки).

Емисионната стойност на определена с решение на Съвета на директорите от 12.10.2007 г. на базата на балансовата стойност на една акции, изчислена въз основа на данните от междинния счетоводен отчет на дружеството към 30.09.2007 г. изготвен съгласно МСФО.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен междинен счетоводен баланс (към 30.09.2007 г.) е 1.30 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 8,33%.

На свое заседание от 24.11.2006 г. Съветът на директорите на БФБ – София АД взема решение по Протокол № 30 за регистрация на емисия акции на „Агро Финанс” АДСИЦ на Неофициален пазар на акции. Емисията акции представлява 100% от основния капитал на дружеството и е в размер на 650 000 лева, разпределен в 650 000 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка.

На свое заседание от 06.07.2007 г. Съветът на директорите на БФБ – София АД взема решение по Протокол № 22 за регистрация на последваща емисия акции на „Агро Финанс” АДСИЦ на Неофициален пазар на акции. Емисията акции представлява второто увеличение на капитала на дружеството и е в размер на 15 487 954 лева, разпределен в 15 487 954 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка. Датата на въвеждане за търговия е 10.07.2007 г.

Информация за цената на акциите на „Агро Финанс” АДСИЦ от датата за въвеждане за търговия е представена в таблицата по-долу:

Пазарна цена за периода:	До 31.12.2006	01.01.2007 – 14.10.2007
Най-висока	1.00	1.50
Най-ниска	1.00	1.00

Разходи за сметка на инвеститорите. Всички разходи, свързани с покупката на правата са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на акциите: такси и комисионни за инвестиционния посредник, чрез който се записват акциите, за Централния депозитар, банкови такси и комисионни.

10.4. ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ

„Агро Финанс” АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от Комисията за финансов надзор с Решение 1025 – ПД от 17.10.2006 г.

Съгласно чл. 110, ал. 9, т. 1 от ЗППЦК, лицата които управляват и представляват „Агро Финанс” АДСИЦ са длъжни да заявят за вписване в регистъра всяка последваща емисия акции в 7-дневен срок от вписване в Търговския регистър. С оглед на посочената разпоредба Комисията за финансов надзор ще впише новоиздадената емисия акции след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър и регистриране на емисията акции в Централен депозитар АД. След приключване на производството от Комисията за финансов надзор по вписване на издадената от Емитента емисията акции, издадена от емитента в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от Комисията за финансов надзор, на емисията акции, издадена от емитента с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа на основание чл.110, ал.9, т.2 от ЗППЦК, лицата които управляват и представляват „Агро Финанс” АДСИЦ ще заявят приемане на емисията акции за допускане до търговия на „Неофициален пазар” на БФБ – София АД в 7-дневен срок от вписването в регистъра на КФН.

Акциите на „Агро Финанс” АДСИЦ ще се търгуват вторично на Българска Фондова Борса-София АД след приемането им за търговия. Вторичната търговия ще се извършва по реда и при условията на ЗПФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането му, борсовия правилник и правилата на Централния депозитар. Прехвърлянето на акции има действие от момента на регистрацията му от Централен депозитар АД. С влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), считано от 01.11.2007г. покупки и продажби на акции на “Агро Финанс” АДСИЦ (вторична търговия) могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

За сключването на сделки с акции на Дружеството инвеститорите следва да подадат нареждане (поръчка) “купува” или “продава” с минимално нормативно определено съдържание до инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на съответната сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

При сключването на сделки с акции на Дружеството извън регулиран пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично оповестяване на информация за тази сделка по ред и в срокове, предвидени в ЗПФИ..

Към датата на издаване на акциите няма публична или частна подписка за ценни книжа на Емитента от същия или друг клас.

Дружеството-емитент не е сключило договори с инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки “купува” и “продава”.

10.5. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Няма такива лица. Акциите ще бъдат издадени в случай, че подписката за увеличението на капитала приключи успешно.

10.6. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Възнаграждение на инвестиционните посредници. За си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД и „УниКредит Булбанк” АД е в размер общо на 1.0% от брутния размер на привлечените средства (общата емисионна стойност на записаните акции). ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД ще получи и фиксирана такса в размер на 5 000 лева за изготвянето на настоящия проспект. В таблицата по-долу е представен размера на възнаграждението в лева на инвестиционните посредници, т.е. при условие, че бъдат записани всички предлагани акции с обща номинална стойност 16 137 954 лева.

	За 1 акция	Общо за емисията
Емисионна стойност	1.20 лв.	19 365 544,80 лв.
Номинална стойност	1.00 лв.	16 137 954.00 лв.
Възнаграждение на инвестиционните посредници, участващи в публичното предлагане	0.0123 лв.	198 655,45* лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0134 лв.	215 539,04 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане	1.1866 лв.	19 150 005,76 лв.

Съгласно сключения договор между емитента и двата посредника, Емитентът може по самостоятелна преценка в зависимост от оценката на цялостното изпълнение на задълженията

на посредниците, да заплати комисионна за добро изпълнение в размер до 1% от постъпленията по емисията акции. Тази комисионна не е включена в изчисления в горната таблица.

Основни разходи във връзка с публичното предлагане. По-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ В ЛЕВА*	215 539,04
Такси	16 083,59
Такса за издаване на ISIN код на правата от Централен Депозитар АД	56,00
Такса за депозиране на правата в Централен Депозитар АД	5 513,80
Такса за депозиране на акциите в Централен Депозитар АД	5 513,80
Такса за потвърждаване на Проспект в Комисията за финансов надзор	5 000,00
Разходи за външни услуги	199 455,45
Възнаграждение на инвестиционния посредник*	198 655,45
Обнародване на съобщение за увеличаване на капитала и начало на подписката в Държавен Вестник (прогноза)	300,00
Публикация на съобщение за увеличаване на капитала в централен ежедневник (прогноза)	500,00
<i>*Прогнозни стойности при предположението, че е записан целия размер на емисията</i>	

10.7. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на една акция на Дружеството.

Балансовата стойност на ценните книжа към последния изготвен междинен неаудитиран счетоводен баланс (към 30.09.2007 г.) е 1.30 лева. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа и балансовата стойност е равна на 0.10 лв., което в процентен дял е равно на 8,33%. Разликата между балансовата стойност на ценните книжа и емисионната стойност по която се предлагат акциите от настоящото увеличение на капитала представлява цената на правото да бъдат записани акции от увеличението на капитала.

В случай, че настоящото трето увеличение на капитала на дружеството бъде реализирано в пълен обем, собствения капитал на Емитента ще бъде в размер на 40 343 418,80 лева, а броя издадени акции ще е в размер на 32 275 908 бр. В резултат на предстоящото увеличение балансовата стойност на една акция ще бъде 1,25 лв., което представлява разводняване на капитала в размер на 3,85%. След обявяване на решението за увеличаване на капитала, акциите на Дружеството се търгуват на нива между 1,23 лв. - 1,35 лв. за акция.

Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Размерът на капитала на дружеството и броя акции, включен във последния годишен финансов отчет на Дружеството са:

Размер на акционерния (основния) капитал	650 000 лв.
Номинална стойност на акция	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	650 000 броя

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

При учредяването на Дружеството, преди първото увеличение, капиталът на Дружеството е бил:

Размер на акционерния (основния) капитал	500 000 лв.
Номинална стойност на акция	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	500 000 броя

Долупосочените данни се отнасят за капитала на дружеството след второто увеличение на капитала и са актуални към датата на Резюмето:

Размер на акционерния (основния) капитал	16 137 954 лв.
Номинална стойност на акция	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	16 137 954 броя

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

От учредяването на Дружеството до момента няма промяна на класа акции. Дружеството не е издавало акции от различни класове, акции с привилегии и опции.

"Агро Финанс" АДСИЦ не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на Дружеството. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

На 12.10.2007 г. Съветът на директорите на "Агро Финанс" АДСИЦ прие решение за увеличаване на капитала на 32 275 908 лв. чрез издаване на 16 137 954 броя нови обикновени безналични акции с право на глас, с емисионна стойност от 1.20 лв. всяка. Срещу една съществуваща преди увеличението акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 1 нова акция.

Срок на публичното предлагане: Прехвърлянето на правата и записването на акциите започва в първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК и публикуването му в един централен ежедневник. Ако обнародването и публикуването са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародването в „Държавен вестник“. Крайния срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Крайния срок за записване на акциите е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича крайният срок за прехвърляне на правата.

Категории лица, които имат преференциални права за участие в увеличението на капитала: Увеличението на капитала се провежда, като се спазва предимственото право на настоящите акционери да запишат акции от новата емисия съгласно чл. 112 от ЗППЦК.

Увеличението на капитала чрез първично публично предлагане се извършва, при условие че Комисията за финансов надзор издаде потвърждение на този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа и резюмето на проспекта за това увеличение, и при спазване на разпоредбите на ЗППЦК, правилника на ЦД АД и на БФБ – София.

11.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕГИСТРАЦИЯТА И УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

11.2.1. Съдебна регистрация, предмет на дейност и цели на Дружеството

„Агро Финанс” АДСИЦ е вписано в регистъра на Софийски градски съд на 23.02.2006 г. по фирмено дело № 2125/2006 г., партиден № 101897, том 1365, страница 51.

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Основната инвестиционна цел на дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

Инвестиционните цели на Дружеството са:

1. запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
2. осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
3. реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
4. осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

11.2.2. Разпоредби на Устава, касаещи управителните органи на Дружеството

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите (чл. 30 от Устава).

10.2.2.1. Общо събрание на акционерите

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер при провеждането на общото събрание на акционерите. Те както и акционерите с привилегироваи акции без право на глас, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са едновременно и акционери с право на глас.

В компетентността на Общото събрание се включва да:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;

4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
5. определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и гаранцията за управлението им съгласно изискванията на закона;
6. назначава и освобождава регистрираните одитори на дружество;
7. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд "Резервен", и за изплащане на дивидент;
8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

Общото събрание решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

Общото събрание се провежда по седалището на Дружеството, като то може да бъде редовно или извънредно. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключването на отчетната година.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството. След вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала и след като Дружеството придобие статута на публично дружество, свикването на Общото събрание се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник", като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник. Най-малко 45 дни преди провеждане на събранието поканата и материалите за Общото събрание се изпращат в Комисията за финансов надзор (КФН), в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство, като акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, се поставят на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародването или изпращането на поканата за свикване на Общо събрание. В случай, че дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

При провеждане на Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от избрания председател и секретар на Общото събрание.

Присъствието на заседанието на пълномощници на акционерите е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното за участие в Общото

събрание е изрично, издадено е за конкретното общо събрание и е нотариално заверено, а след като Дружеството бъде вписано като публично във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа - ако по отношение на пълномощното са спазени изискванията чл. 116 от ЗППЦК.

Съгласно устава на Дружеството изискване за кворум от капитала е предвидено само, когато Общото събрание взема решения за: изменение и допълване на устава на Дружеството; преобразуване и прекратяване на Дружеството; увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството и избор и освобождаване членовете на Съвета на директорите. В тази хипотеза за валидно провеждане на Общото събрание изискването е да бъде представен поне половината от капитала. При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четирнадесет) дни и то е законно независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

За вземане на решения по други въпроси от компетентността на Общото събрание не е предвидено изискване на кворум от капитала.

Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само ако са спазени изискванията за упълномощаване.

Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или устава на Дружеството предвиждат по-голямо мнозинство за вземането на някои решения. Такива са решенията за изменение и допълване на устава на Дружеството; за преобразуване и прекратяване на Дружеството, за увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството; за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите – за тези решения се изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

За заседанията на Общото събрание се води протокол, който се подписва от председателя и секретаря на събранието, и от преброителите на гласовете. Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание. Тези протоколи и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години и при поискване се предоставят на акционерите. Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

10.2.2.2. Съвет на директорите

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица, като съставът може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

В случай, че за член на Съвета на директорите бъде избрано юридическо лице, то определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Ако за членове на Съвета на директорите са избрани юридически лица, посочените изискванията следва да са налице за физическите лица – представители на юридическите лица в Съвета на директорите.

Съществува и изискване най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите на дружеството взема решения относно:

1. покупката и продажбата на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката – депозитар;
3. контролиране на изпълнението на сключените договори по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените в закона случаи;
7. инвестиране на свободните средства на дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в законодателството и устава;
8. сключване на договори за банкови кредити;
9. назначаване на трудов договор и освобождаване на директор за връзка с инвеститорите;
10. приемане на правила за своята дейност;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един или повече от своите членове (изпълнителни членове/директори). Изпълнителните членове следва да са по-малко от останалите членове на Съвета на директорите и могат да бъдат сменени по всяко време. Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи, както и да овласти търговски пълномощници. Съветът на директорите овластява един или повече от своите

членове да представляват дружеството, като това овластяване може да бъде оттеглено по всяко време. Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър и се обнародват.

В срок до 5 (пет) години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови акции. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите следва да определи размера и целите на всяко увеличение, броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях, срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции, срока и условията за записване на новите акции, размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ, инвестиционния посредник, на който се възлага обслужването на увеличаването на капитала, и други необходими условия.

В срок до 5 (пет) години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 (сто милиона) лева, независимо от броя на емисиите. Условията на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 (две трети) от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Всички решения на Съвета на директорите се взимат с мнозинство от 2/3 (две трети) от членовете, имащи право да гласуват. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на дружеството и на инвеститорите в дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

Изброените изисквания се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

Съветът на директорите на Дружеството следва да приеме правила за работата си и да избере председател и заместник-председател от своите членове.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца или на извънредни заседания, свикани от председателя. Всеки член на Съвета на директорите

може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления до членовете в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок. В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочват мястото, датата, часът на заседанието и предложеният дневен ред. Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за членовете на Съвета на директорите, които на предходното заседание са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Тези протоколите се водят и съхраняват от директора за връзки с инвеститорите. Протоколите представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 – 6 ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на Общото събрание.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Възнаграждението се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

Освен посоченото месечно възнаграждение, членовете на Съвета на директорите могат да получават, по решение на Общото събрание и при наличие на добри финансови резултати за Дружеството, допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната от Дружеството печалба за съответната година. Възнаграждението се изплаща по банкова сметка до пет работни дни след датата на одитирания годишен баланс на дружеството. Конкретният размер на възнагражденията се определя от Общото събрание.

11.2.1. Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента на учредяване на Дружеството акции (от учредителната емисия), акциите, емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, както и акциите емитирани при последващо увеличение на капитала на Дружеството до настоящия момент са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството има принципната възможност да издава привилегирани акции по реда и при условията, предвидени в закона и устава. Привилегирваните акции може да са без право на глас.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегирваните акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегирваните акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегирвани акции.

Право на глас. Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял. Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

11.2.2.Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, редовното (годишно) общо събрание на акционерите трябва да бъде проведено до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, лицата, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред. В случаите, необхванатите от хипотезата в предходното изречение, общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон.

Свикването се извършва чрез покана, с минималното съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни. Поканата заедно с писмените материали по дневния ред се изпращат на Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието. Комисията и регулираният пазар дават публичност на получените материали. В случаите на допълване на дневния ред по чл. 223а от Търговския закон, акционерите представят на Комисията материалите по дневния ред най-късно на следващия работен ден след определеното на съда за включване на други въпроси в дневния ред на общото събрание.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

11.2.3.Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Решенията, с които общото събрание на акционерите на дружеството изменя и допълва устава, преобразува и прекратява дружеството, увеличава и намалява капитала на Дружеството и избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, се вземат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас. Всички останали решения се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции.

11.2.4.Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и устава капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон (с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации); чрез превръщане на печалбата в капитал по чл. 197 от Търговския закон.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 44 и 45 от Устава на дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала. Относно условията и реда за настоящето увеличение на капитала на Дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа (акции).

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 15 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

11.2.5.Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори (значителни или незначителни), различни от сключваните по повод обичайната му дейност, и не разполага с информация за наличието на такива договори, сключени от акционерите му или член на икономическата група.

11.2.6.Основания за прекратяване на Дружеството

Съществуването на Дружеството е ограничено за срок от 7 години, считано от датата на първоначалната му регистрация в търговския регистър. Преди изтичане на срока общото събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за неговото продължаване.

Съгласно чл. 32, ал. 1, т.2, чл.66, ал.1 и § 1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал и в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на

директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум (3 лица). За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията за финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията за финансов надзор.

11.1. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му (Наредба №10 от 2003 г. на Министерство на финансите), и Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета от 26 октомври 2005 г. за контрола на паричните средства, които се въвеждат в Общността или я напускат.

Съгласно посочените актове, местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25 000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или друго дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящи 25 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗА ДАНЪЦИТЕ, ДЪЛЖИМИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

На данъчно облагане подлежат само доходите на инвеститорите в ценни книжа, издавани от Дружеството.

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. По-долу е представена информация за общия режим на данъчно облагане на доходите от акции.

➤ Капиталова печалба

Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични

дружества, извършени на регулиран /официален и неофициален/ български пазар на ценни книжа, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК, с изключение на блокови и други сделки, които само се регистрират на регулирания пазар. Следователно, капиталовата печалба от сделки с акции на Дружеството, сключени на БФБ (освен блоковите сделки) не се облага с корпоративен/подходен данък. По силата на чл. 44, т. 2 от ЗКПО загубата от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на ценни книжа не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува с нея.

➤ **Дивиденди и ликвидационни дялове**

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ, дивиденди и ликвидационни дялове, получени от **местни физически лица**, се облагат с окончателен данък. Размерът на данъка е 7% (седем на сто) и се начислява върху brutния размер на дивидентите, като се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеца на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването.

Съгласно чл. 194 от ЗКПО, с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени от местни юридически лица в полза на: 1) **чуждестранни юридически лица**, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната; 2) **местни юридически лица, които не са търговци включително на общини**. Разпоредбата не се прилага, когато дивидентите и ликвидационните дялове са разпределени в полза на: 1) местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата; 2) договорен фонд. Размерът на данъка е 7% (седем на сто) и се начислява върху brutния размер на дивидентите, като се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването. Данъкът е окончателен. Удържаният данък се внася в бюджета от платеца на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването.

Дивидентите и ликвидационните дялове, получени от **местни юридически лица – търговци** се вземат предвид при определяне на финансовия резултат за данъчни цели на тези юридически лица - търговци, на основата на който се определя облагаемата им печалба.

Дивиденди от акциите на „Агро Финанс“ АДСИЦ и ликвидационни дялове, начислени в полза на **чуждестранни физически и юридически лица**, които нямат място на стопанска дейност или определена база в България, се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто), освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане („СИДДО“) между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода или в друг международен акт, се съдържат различни разпоредби. Когато в СИДДО между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор. Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезлите в сила СИДДО на доходите на чуждестранни лица е уредена в раздел III на глава шестнадесета от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс („ДОПК“). Лицето следва да удостовери пред органа по приходите, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация или съобразно обичайната и практика); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особенни изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и

основанието за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от “Централен депозитар” АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.

Не подлежат на облагане с данък при източника дивиденди и ликвидационни дялове, начислени от местно лице в полза на **чуждестранно лице, местно на държава – членка на Европейския съюз**, при условие че чуждестранното лице:

- съгласно данъчното законодателство на страната – членка на Европейския съюз, се смята за местно лице на тази страна за данъчни цели и по силата на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане с трета държава не се смята за местно лице на държава извън общността;
- се облага с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху печалбата съгласно местното законодателство на съответната държава, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък;
- е действителен притежател на дохода и притежава най-малко 20 на сто от дяловете/акциите на местното лице непрекъснато за период не по-малък от една година.

В настоящия Проспект за публично предлагане на акции не са включени изявления или доклади на експерти.

12. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните, в качеството си на Членове на Съвета на директорите на “Агро Финанс” АДСИЦ с подписите си декларират, че доколкото им е известно Резюмето, част от Проспекта за увеличението на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ, съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

Председател на съвета на директорите

.....

Десислава Йорданова

Заместник председател на съвета на директорите

.....

Сава Савов

Член на съвета на директорите

и Изпълнителен директор

.....

Огнян Калев

13. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните лица, в качеството им съответно на съставител и одитор на финансовите отчети на „Агро Финанс” АДСИЦ, с подписите си декларират, че доколкото им е известно, информацията във финансовите отчети на Емитента, представени в Резюмето, част от Проспекта за увеличението на капитала на “Агро Финанс” АДСИЦ, е вярна и пълна.

.....

Елеонора Стоева
Главен счетоводител
„Агро Финанс” АДСИЦ

.....

Стефана Стоицева
Одитор
„Агейн Такт” ООД

14. ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО, ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА АГРО ФИНАНС АД СИЦ

Изброените по долу лица с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

За „Ти Би Ай Инвест” ЕАД:

Представяващ:

.....
Стоян Тошев
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

Представяващ:

.....
Валентина Цонева
Изпълнителен директор
„Ти Би Ай Инвест” ЕАД

Изготвил проспекта:

.....
Ралица Пеева
Директор „Корпоративни финанси”